

Утверждаю
Заместитель директора ООО «ЦФК»
Лосева Л.В.

01 октября 2021 года

М.П.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№4 / 1-р / 2021

Объект оценки: Нежилое помещение,
назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2
кв.м. Этаж: машинное отделение, 4.
Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес
(местоположение): Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1

Дата оценки: 16.09.2021г.

Дата составления отчета: 01.10.2021г.

Заказчик: ООО «АВТООПТИМА» в лице
конкурсного управляющего Однолько И.Э.

Исполнитель: ООО «ЦФК»

Новосибирск-2021

Сопроводительное письмо
конкурсному управляющему ООО «АВТООПТИМА»
Однолюбо И.Э.

Уважаемая Инесса Эдвиновна!

Согласно Договору №2-р от 04.08.2021 года специалист ООО «ЦФК» произвел расчёт рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось с целью определения начальной цены продажи имущества в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на опыте и профессиональных знаниях, а также на расчетах, заключениях и другой информации, полученной в результате исследования рынка. Отдельные части Отчета не могут трактоваться обособленно от других его частей. Возможна лишь трактовка всего Отчета в целом с учетом принятых при его составлении ограничений и допущений.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний.

Оценка имущества выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Приказа Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (Федеральный стандарт оценки №1)»; Приказа Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (Федеральный стандарт оценки №2)»; Приказа Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (Федеральный стандарт оценки №3)»; Приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (Федеральный стандарт оценки №7)», Свода стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29.

Основываясь на выполненном анализе исходной информации полученные результаты, позволяют сделать вывод, что:

итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1, по состоянию на 16 сентября 2021 г., по мнению Оценщика, округленно, составляет:

41 801 000 (Сорок один миллион восемьсот одна тысяча) рублей с учетом НДС,

или 34 834 167 (Тридцать четыре миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей без учета НДС.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услугу Вашей организации.

С уважением,

Заместитель директора ООО «ЦФК»

01 октября 2021 года

_____ Лосева Л.В.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности, обоснование их использования	6
1.3. Принятые при проведении объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике	7
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	8
1.6. Основные факты и выводы.....	8
1.6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	8
1.6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	8
1.6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки	8
1.6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	9
1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	9
1.8. Термины и определения.....	10
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	12
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектом оценки	12
2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	13
2.4. Сведения об износе, устареваниях.....	15
2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	16
2.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	16
2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	16
2.8. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки, и балансовая стоимость объекта	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	17
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	24
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	25
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
3.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	31
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
4.1. Методология	31
4.2. Анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	32
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	32
5.1. Обзор подходов и методов оценки недвижимого имущества	32
5.2. Заключение о выборе подходов и методов оценки нежилого помещения. Обоснование возможности применения подходов.....	35
6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	36
6.1. Сравнительный подход	36
6.1.1. Методика	36
6.1.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов.....	37
6.1.3. Выбор единицы сравнения	38
6.1.4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.....	40
6.1.5. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	40
6.1.6. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом.....	44

6.2. Доходный подход	47
6.3. Согласование результатов, полученных разными подходами	55
6.3.1. Описание процедуры согласования	55
6.3.2. Обоснование выбора использованных весов	57
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.1 – Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
Состав объекта оценки	У объекта оценки отсутствуют составные части
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Содержатся в следующих документах, доступных для оценщика: - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 04.03.2021г. №КУВИ-002/2021-17991980; - Копия инвентаризационной описи основных средств №3 от 08.07.2021г. - Публичные Данные Росреестра об объектах недвижимости (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request).
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений (обременений) прав
Имущественные права на объект оценки. Собственники объекта оценки	Право собственности. Правообладатель: ООО «АВТООПТИМА»
Существующие ограничения (обременения) права по состоянию на дату оценки	Ипотека, запрещение регистрации
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью определения начальной цены продажи имущества в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Указание возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки	Не требуется. Границы не приводятся
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки (дата проведения оценки)	16.09.2021г.
Срок проведения оценки	С 09.08.2021г. по 01.10.2021г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Сведения об экологическом загрязнении, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Специфические экологические загрязнения не выявлены - специальные экспертизы не проводились
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Оценка проводится без проведения специальных видов экспертиз – юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, технологической экспертизы и пр. - Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности, обоснование их использования

При проведении оценки объекта оценки использованы следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. №508);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержден Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Так как оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков», отчет выполнен с использованием Стандартов оценки Русского Общества Оценщиков в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов РОО.

1.3. Принятые при проведении объекта оценки допущения

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.
- Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех возможных сведений указывается источник информации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Все расчеты, приведенные в данном отчете, проведены в программе Microsoft Office Excel (и представлены округленно), поэтому при пересчете без применения данной программы (вручную) результаты могут отличаться (незначительно).
- Пунктом 14 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, установлено, что «итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления ...».

Таким образом, Оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1.4.1 – Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «АВТООПТИМА» в лице конкурсного управляющего Однолько Инессы Эдвиновны, утвержденного Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.05.2021 г. (резольютивная часть) по делу № А45-6337/2020
Организационно-правовая форма	ООО «АВТООПТИМА»
Реквизиты юр.лица	ИНН 5405460051, ОГРН 1125476131428, дата присвоения ОГРН 28.02.2012г.
Местонахождение Заказчика оценки	630039, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, ПРОЕЗД 2-Й ВОИНСКИЙ, ДОМ 42/2, ЛИТЕР А8, ОФИС 106

Таблица 1.4.2 – Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ремпенинг Елена Викторовна
Местонахождение Оценщика/контактный телефон Оценщика/адрес электронной почты	630007 Россия, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 2, оф. 414 тел.: 2-335-8120, 2-333-533 te5@ngs.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, г Москва, 1-й Басманный переулок, д 2А, строение 1, офис 5. Регистрационный номер оценщика в реестре членов РОО 001022 от 25.09.2007г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: РОО от 22.07.2020
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Экономист по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности». Диплом ИВС 0102763 (регистрационный номер 291) от 27 июня 2003г. выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-087559/20 от 30.10.2020г. выдан СПАО «Ингосстрах», страховая сумма 3 000 000 руб., срок действия договора страхования с 16.11.2020г. по 15.11.2021г.
Квалификационный аттестат оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 023401-1 от 02 июля 2021г. Срок действия: до 02.07.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 023402-2 от 02 июля 2021г. Срок действия: до 02.07.2024г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 023403-3 от 02 июля 2021г. Срок действия: до 02.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет (с 2003 г.)
Квалификация, профессиональные звания оценщика, прочие сведения	Оценщик I категории в соответствии с "Квалификационным справочником должностей руководителей, специалистов и других служащих", утвержденным Постановлением Минтруда РФ от 21 августа 1998 г. N 37 (с изменениями от 21 января, 4 августа 2000 г., 20 апреля 2001 г.)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ремпенинг Елена Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 1.4.3 – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга»
Краткое наименование юридического лица	ООО «ЦФК»
Телефоны	тел./факс (383) 2-335-8120, 2-333-533.
Реквизиты юридического лица	ИНН 5407981941, , КПП 540701001, ОГРН 1215400027150
Юридический адрес юридического лица	630007 Россия, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 2, оф. 414
Фактический адрес юридического лица	630007 Россия, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 2, оф. 414
Сведения о страховании ответственности	Профессиональная ответственность Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована в АО «МАКС», полис страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 12189/125-5020723 от 09 августа 2021 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с «09» августа 2021г. по «08» августа 2022г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «ЦФК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ЦФК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сторонние организации и специалисты при проведении оценки и составлении данного отчета не привлекались.

1.6. Основные факты и выводы

1.6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке № 2-р от 04.08.2021г.

1.6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки (Состав объекта оценки)	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
Состав объекта оценки	У объекта оценки отсутствуют составные части
Имущественные права на объект оценки. Собственники объекта оценки	Право собственности. Правообладатель: ООО «АВТООПТИМА»
Существующие ограничения (обременения) права по состоянию на дату оценки	Ипотека, запрещение регистрации

1.6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Далее в таблицах представлены результаты оценки по объекту оценки.

Таблица №1.6.3.1

Результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов, итоговая величина стоимости

Наименование объекта	Итого рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, округленно до целого (с учетом НДС), руб.	Вес затратного подхода	Итого рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, округленно до целого, (с учетом НДС) руб.	Вес сравнительного подхода	Итого рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, округленно до целого, (с учетом НДС) руб.	Вес доходного подхода	Итоговая стоимость объекта, округленно до целых (с учетом НДС), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	не применялся	0,00	42 718 000	0,50	40 883 000	0,50	41 801 000

1.6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Результаты оценки могут быть использованы заказчиком для определения начальной цены продажи имущества в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ.
- результаты настоящей оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.
- настоящий Отчёт, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости), может использоваться только Заказчиком, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете;
- в соответствие со ст. 12 гл. II ФЗ-135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета;
- настоящий Отчёт, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015 г., процесс оценки включает в себя следующие основные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Задание на оценку должно содержать следующую информацию: а) объект оценки; б) имущественные права на объект оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; д) вид стоимости; е) дата оценки; ж) срок проведения оценки; з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Сбор и анализ общеэкономических данных. Общеэкономические данные собираются на уровне района, города, региона и даже национальном и международном уровнях в зависимости от рассматриваемого имущества. Для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость. Следует также детально изучить любые другие специфические факторы.

Сбор и анализ данных, специфических для оцениваемого имущества. Сюда входят данные о конкретном месторасположении имущества и улучшениях, данные о затратах и амортизации, данные о доходах и расходах, данные о ставке капитализации и доходности, история нахождения в собственности и использования и другая информация, которая признается значимой и обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках..

Сбор и анализ данных о спросе и предложении, наиболее вероятный рынок для данного имущества. Их анализ проводится для того, чтобы получить перечень объектов имущества, которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за долю на рынке. Также анализируются данные об объектах, которые могут быть приспособлены, или о новых объектах имущества, которые будут построены и которые, соответственно, увеличат конкурентное предложение. Анализ рынков проводится с целью установления рыночных тенденций, связи между спросом и предложением, ставок поглощения и другой специфической для рынка информации.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки, должна быть выражена в валюте РФ (в рублях).

5. Составление отчета об оценке

Отчет об оценке — итоговый документ, предоставляемый Заказчику и содержащий заключение о стоимости объекта оценки.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

1.8. Термины и определения

Объект оценки — к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта — при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта — при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки — итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке — подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки — датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты — при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Определение наиболее эффективного использования объекта оценки — при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке – при проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Стоимость балансовая – стоимость основных фондов, учитываемая в балансе основных фондов по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен.

Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

Здание – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различных видов производственных процессов; строение жилого или нежилого назначения, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью здания.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Экономическое (внешнее) устаревание имущества – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Отчет об оценке это документ, который содержит описание аналитических процедур для проведения оценки, основания и цели проведения оценки, а также результаты анализа, приводящего к заключению о стоимости. В отчете может также содержаться объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки, и отражаться значимая информация, используемая в анализе.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены следующие копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 04.03.2021г. №КУВИ-002/2021-17991980;
- Копия инвентаризационной описи основных средств №3 от 08.07.2021г.

2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектом оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «АВТООПТИМА», на основании документов, перечисленных в п 2.1 настоящего отчета.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

На имущества наложено обременение (ограничение) прав в виде ипотеки в силу закона и запрета регистрационных действий. Согласно п.1 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются

ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. Согласно ст. 138 «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества осуществляется путем проведения торгов. Таким образом, в настоящем отчете оценке подлежит право собственности, без учета каких либо ограничений прав.

2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание основных количественных и качественных характеристик объектов оценки, составленное по данным документов, предоставленных заказчиком, а также Публичным Данным Росреестра об объектах недвижимости (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request), приведено ниже.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1.

Местоположение объекта оценки

Оцениваемое помещение расположено в Ленинском районе г. Новосибирска.

Окружение объекта оценки составляют объекты производственно-складского и административного назначения. Местоположение характеризуется средней деловой активностью и средним уровнем инвестиционной привлекательности, развитой транспортной инфраструктурой. Ближайшая остановка городского общественного транспорта «Завод Сибтекстильмаш» находится в пределах 810 м от объекта оценки.

Объект оценки расположен внутриквартально. Транспортная доступность объекта оценки хорошая. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется по ул. Станционная, состояние покрытия – хорошее. Экологическая обстановка стабильная.

Местоположение объекта оценки представлено на рис. №1 и №2.

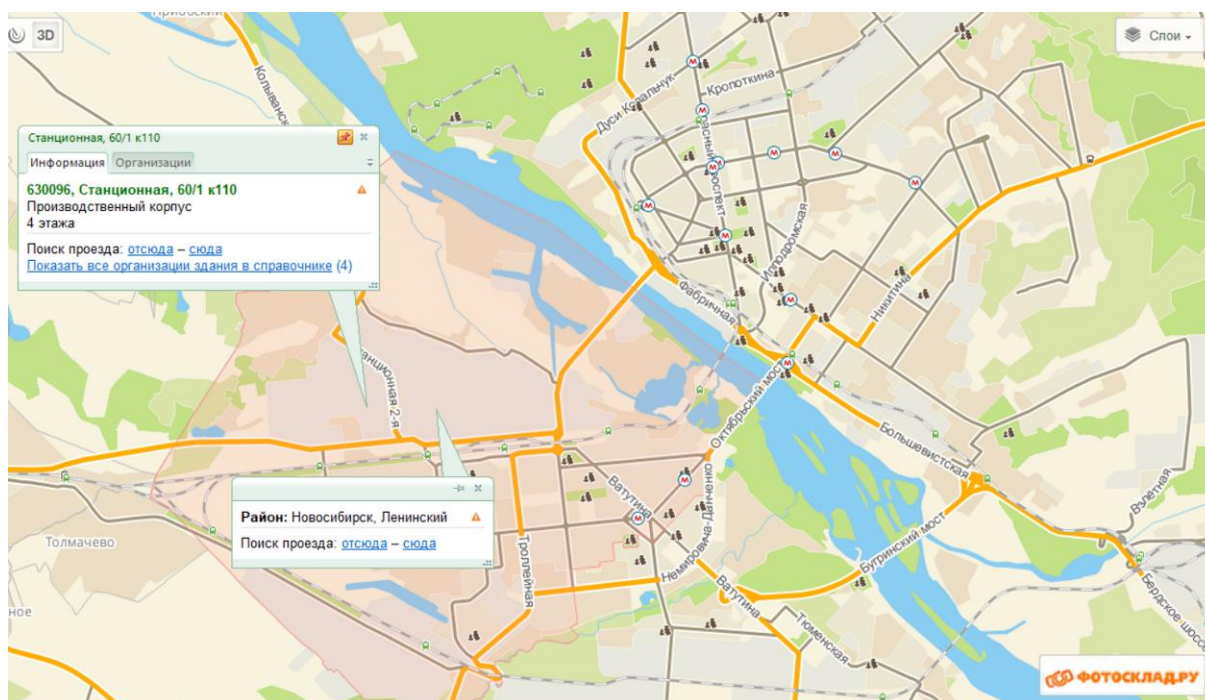


Рис. №1. Местоположение объекта оценки в рамках г. Новосибирска (Источник: карты 2Гис)

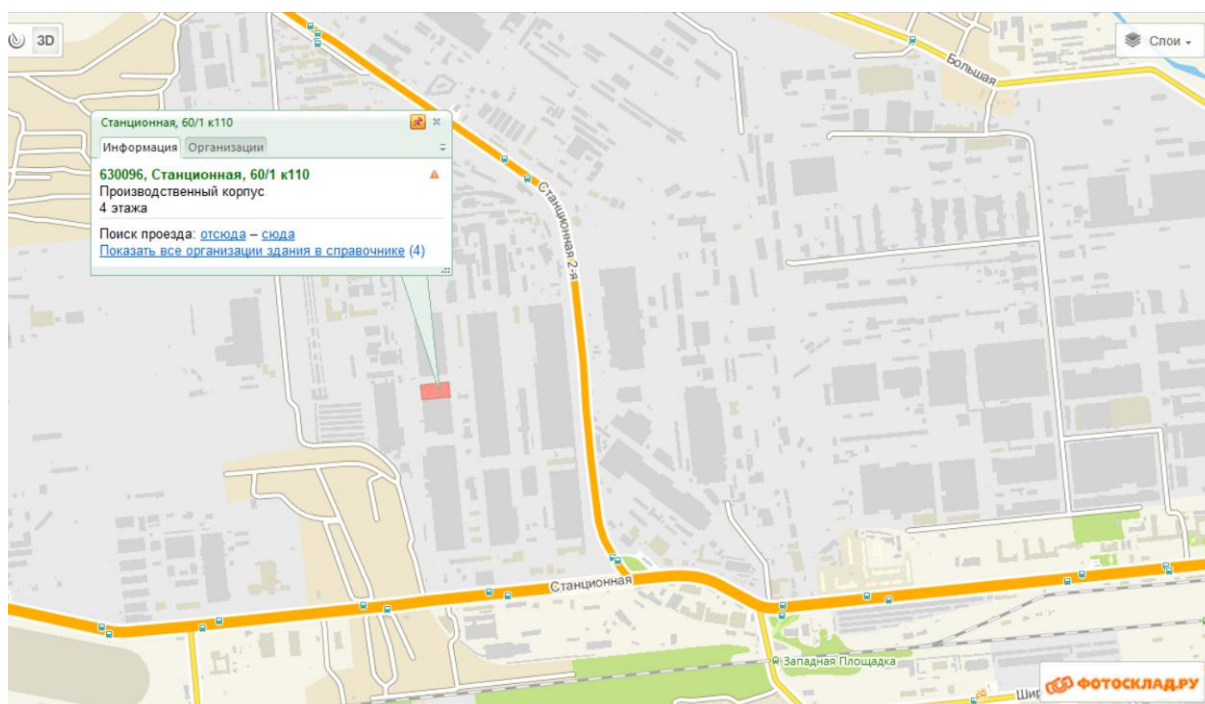


Рис. №2. Местоположение объекта оценки в рамках квартала (Источник: карты 2Гис)

Подробный анализ местоположения объекта представлен в таблице №2.3.1.

Таблица №2.3.1

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки (по документам)	г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1
Адрес объекта оценки (согласно визуальному осмотру, проведенному оценщиком)	г. Новосибирск, ул. Станционная, 60/1, корп. 110
Местоположение по отношению к центру города	Окраина
Местоположение относительно магистралей	Внутриквартально, на территории промплощадки
Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского и административного назначения
Основной тип застройки	Мало- и среднеэтажные здания
Плотность (полнота) застройки	Неплотная застройка, имеются свободные площадки
Благоустройство территории	Территория благоустроена
Наличие инженерной инфраструктуры	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, связь
Особенности окружающей среды	Отсутствуют
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая остановка городского общественного транспорта	«завод Сибтекстильмаш» в пределах 810 м
Ближайшая крупная магистраль	Станционная
Вид подъездных путей	Автомобильная дорога асфальтирована, состояние покрытия хорошее
Затопляемость	Риск затопления территории отсутствует
Грунты, почвы	Грунтовые условия соответствуют капитальному строительству
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Средняя
Экологическая обстановка	Стабильная
Уровень активности соответствующего сектора рынка недвижимости	Развитые рынок продаж и рынок аренды коммерческой недвижимости

Описание помещения с указанием технических характеристик приведено в таблице ниже.

Таблица № 2.3.2.

Описание технических характеристик помещения

Показатель	Описание	Источник информации
Объект права	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 04.03.2021г. №КУВИ-002/2021-17991980; - Копия инвентаризационной описи основных средств №3 от 08.07.2021г. - Публичные Данные Росреестра об объектах недвижимости (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request).
Местонахождение объекта права	г.Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	
Назначение, функциональное использование	производственное помещение	
Тип помещения	Встроенное помещение	
Общая площадь, кв. м	3817,2 кв.м.	
Строительный объем, куб. м	н/д	
Процент готовности	100,00	
Год постройки	н/д	
Кадастровый номер	54:35:062110:285	
Этажность здания	4	
Этаж расположения	Машинное отделение, 4	
Строительные характеристики		
Фундамент	ж/б ленточный	Визуальный осмотр оценщика
Стены	ж/б панели, ж/б колонны	
Перегородки	газобетонные блоки, кирпич	
Перекрытия	сборные ж/бетонные	
Кровля	рулонная	
Полы	бетонные	
Проемы	Окна: деревянные	
	Двери: металлические	
Внутренняя отделка	побелка, масляная окраска	
Системы инженерного обеспечения	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления. Коммуникации находятся в непригодном для эксплуатации виде (часть приборов отопительной системы, системы электроснабжения, водоснабжения разрушена)	
Назначение	Нежилое	
Использование	Не используется	
Общее состояние	Удовлетворительное (коммуникации находятся в не рабочем состоянии, разрушена часть перегородок)	
Физический износ (согласно Техническим документам)	н/д	

2.4. Сведения об износе, устареваниях

Данные о величине физического износа помещения, подтвержденные документами, отсутствуют.

В данном случае физический износ помещения определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>):

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Физический износ определен Оценщиком на среднем уровне значения интервала, соответствующего состоянию и составляет 47,5%

Функциональным устареванием называется величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям.

Оцениваемое помещение адекватно своему назначению, его использование в текущем качестве соответствует всем конструктивно-технологическим и эксплуатационным характеристикам.

Так как объект в его наилучшем использовании удовлетворяет предъявляемым к нему требованиям, функциональный износ у данного объекта отсутствует.

Внешнее устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Учитывая стабильную социально-экономическую ситуацию в стране, а также положительную динамику на рынках недвижимости, внешним устареванием оцениваемое имущество не обладает.

По мнению Оценщика у объекта оценки отсутствует внешний износ.

2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки не используется, помещению требуется ремонт.

2.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемых объектов, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объектов оценки, отсутствуют.

2.8. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки, и балансовая стоимость объекта

На основании предоставленных документов установлено, что на дату оценки нежилое помещение находится в собственности и принадлежало Обществу с ограниченной ответственностью «АВТООПТИМА».

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АВТООПТИМА»
Реквизиты	ОГРН 1125476131428, дата присвоения ОГРН 28.02.2012г.

Наименование	Значение
	ИНН 5405460051
Местонахождение	630039, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, ГОРОД НОВОСИБИРСК, ПРОЕЗД 2-Й ВОИНСКИЙ, ДОМ 42/2, ЛИТЕР А8, ОФИС 106

Балансовая стоимость – 52 000 000 рублей.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Исходя из характеристики объектов оценки, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сектору рынка коммерческой недвижимости, имеющего широкий круг продавцов и покупателей. Таким образом, объект оценки может позиционироваться на рынке г.Новосибирска. Поскольку на дату оценки оцениваемое имущество находится в г. Новосибирске, ниже приведен краткий обзор экономической ситуации Российской Федерации, Новосибирской области, г. Новосибирск.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в России по состоянию на январь-июнь 2021 года¹

Россия (Российская Федерация, РФ) – самая большая по площади страна мира (17075,4 тыс. км²). Расположена на востоке Европы и севере Азии. Протяженность сухопутных границ 22 125,3 км, они разделяют Россию на северо-западе с Норвегией, Финляндией, на западе – с Польшей, Эстонией, Латвией, Литвой, Белоруссией. Юго-западная граница – с Украиной, южная – с Грузией, Азербайджаном, Казахстаном, Китаем, Монголией и Корейской Народно-Демократической республикой. Территория России занимает 11 часовых поясов.

Берега России омываются 12 морями, принадлежащими бассейнам 3 океанов – Атлантического (Балтийское, Черное, Азовское моря), Северного Ледовитого (Баренцево, Белое, Карское, море Лаптевых, Восточно-Сибирское, Чукотское), Тихого (Берингово, Охотское, Японское) и бессточного Каспийского моря. Протяженность морских границ России – 38 807,5 км. Она также имеет морские границы с США и Японией.

Территория страны разнообразна по климату и природным зонам, вместе с тем большая ее часть относится к полярным и/или труднодоступным и малоприспособленным для жизни территориям.

Россия занимает третье место в мире по численности населения. По состоянию на 1 января 2018 года численность населения составила 146 877 088 человек.

В составе Российской Федерации находятся 85 субъектов, 46 из которых именуются областями, 22 – республиками, 9 – краями, 3 – городами федерального значения, 4 – автономными округами и 1 – автономной областью.

Организация производства РФ основана на природно-ресурсном потенциале, составляющем свыше 20% мировых запасов. Это обеспечивает России особое место среди индустриальных стран. Природные ресурсы, используемые экономикой России, составляют 95,7% национального богатства страны. К ним относятся запасы пресных вод и минерального сырья (нефть, газ, уголь, руда), требующего больших затрат на транспортировку к местам применения. Природные ресурсы – преобладающая часть экспорта в страны СНГ, Западной Европы, Китай и Японию. Они остаются важнейшими структурообразующими элементами глобальных экологических систем планеты.

РФ занимает первое место в мире по запасам газа (32% мировых запасов, 30% мировой добычи); второе место по уровню добычи нефти (348,8 млн. тонн и 10% доля мировой добычи); третье место по запасам угля (22 угольных бассейна, 115 месторождений, в том числе в европейской России – около 15,6%; в Сибири – 66,8%; на Дальнем Востоке – 12,9%; на Урале – 4,3%). По разведанным запасам железных руд (около 57 млрд. т.) РФ занимает тоже первое место, по олову – второе, по свинцу – третье. В то же время, занимая лидирующее положение в мире, например, по обеспеченности лесом, Россия использует его малоэффективно: в Швеции, Финляндии и США сьем древесины с 1 га лесопокрытой площади в 10 раз выше, чем в РФ.

Сельское хозяйство РФ охватывает: растениеводство (в том числе зерноводство – производство пшеницы и ржи; свекловодство – производство сахарной свеклы; производство масличных культур, особенно подсолнечника; картофелеводство, овощеводство, садоводство и кормопроизводства), животноводство (скотоводство, свиноводство,

¹Источник информации: материалы Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/analiz-rynka>), по материалам: Мониторинга Федеральной службы государственной статистики «Информация о социально-экономическом положении России, январь-июнь 2021 года», Москва, режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RIgJuR/osn-06-2021.pdf>

овцеводство, птицеводство, коневодство, рыбоводство, звероводство, оленеводство, верблюдоводство, пчеловодство).

Промышленность РФ включает: конкурентоспособные отрасли, развивающиеся на собственной финансовой базе (нефтяная, газовая, добыча и переработка драгоценных камней и металлов), отрасли с высоким научным потенциалом (самолетостроение, ракетно-космическое производство, атомная промышленность, производство вооружения и военной техники, электротехника, целлюлозно-бумажная промышленность и др.), отрасли со значительным техническим отставанием (автомобильная промышленность, транспортное, дорожное и с.-х. машиностроение, легкая и пищевая промышленность).

Энергетика РФ делится на тепло/гидроэнергетику и атомную энергетику. На производство тепла в стране расходуется 2/3 первичных энергоресурсов, идущих на внутренние нужды. Главные источники теплоснабжения – котельные и теплостанции (ТЭС) – их 69% от общего числа, а это – 260 тыс. км. теплосетей, хотя они технически несовершенны, высокоаварийны и теплорасточительны.

В лучших условиях находится гидроэнергетика: в РФ сосредоточено около 9% мировых запасов водной энергии (больше только у Китая), однако распределение технического потенциала рек по территории страны неравномерно: большая часть полноводных рек протекает в Сибири (Ангара, Витим, Енисей, Иртыш, Лена, Обь), где спрос на электроэнергию невелик. В Сибири освоено лишь 1,1% гидротехнического потенциала региона, на Дальнем Востоке – 1,4%, а в Европейской России – 26,6%.

Топливо-энергетический комплекс (ТЭК) РФ объединяет также отрасли, осуществляющие добычу, транспортировку, обработку первичных энергетических ресурсов (нефть, газ, уголь), занимая 2-е место в мире после США по производству энергоресурсов и 3-е место в мире после США и Китая по внутреннему употреблению. Почти 40% первичных энергоресурсов РФ экспортируется, что и определяет ориентацию экономики РФ (лишь 54% добытого перерабатывается внутри страны).

Длина железнодорожных линий в РФ – 86 тыс. км. На нем работают 3,6 тыс. грузовых электропоездов, 1,2 тыс. тепловозов, используются 497 тыс. грузовых вагонов и 20,1 тыс. пассажирских. Более 85% перевозок осуществляется негосударственными предприятиями (это 40% общего грузооборота и 35% пассажирского).

Морской транспортный флот РФ располагает 840 судами плюс 186 судов, зарегистрированных в иностранных судовых реестрах. 149 морских судов приватизированы. В государственной собственности находятся ледоколы (из них 6 задействованы на трассе Северного морского пути, остальные в Антарктиде) и аварийно-спасательные суда. 43 морских торговых порта России обеспечивают перевозку грузов во внешней торговле, что составляет 93,3% всего ее грузооборота. Однако 2/3 российских портов мелководны. Протяженность внутреннего водного транспорта (реки Волга с Камой, Обь с Иртышом, Енисей, Лена, Амур) – 101,8 тыс. км. На их протяжении имеется 700 шлюзов, каналов и дамб, действуют 32 тыс. судов. На внутренних водах РФ 125 портов.

Воздушный транспорт РФ насчитывает более 2 тыс. пассажирских и грузовых самолетов и более 2,4 тыс. вертолетов, обслуживаемых работниками 267 авиакомпаний (130 – на международных авиалиниях). 76% перевозок осуществляют суда старого поколения, 18% – иностранного производства и 6% – судами нового поколения (ИЛ-96, Ту-204 и 214, АН-38). Свыше 60 аэропортов имеют статус федеральных (в том числе – Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Иркутск, Владивосток).

Автомобильный транспорт выполняет 74% грузовых перевозок с помощью 175 тыс. организаций и более 170 тыс. индивидуальных владельцев. Грузовой автотранспорт насчитывает более 3,5 млн. ед., из которых 1,6 млн. числятся за организациями, а 1,8 млн. – частная собственность граждан. Основная часть пассажиров перевозится частными лицами, в 90 городах РФ есть легковые таксопарки. Автобусным сообщением перевозится около трети пассажиров по стране. 9/10 пассажирооборота выполняется в городском и пригородном сообщении. Дорожная сеть автодорог РФ – около 900 тыс. км. (из них 145 тыс. км. – грунтовые). В последние годы открыты путепроводы Красноярск-Иркутск, Алтай-Кузбасс, Чита-Хабаровск, а также сквозной проезд от Москвы до Читы с более чем 4 тыс. населенных пунктов.

В 1274 городах и поселках и в 79 935 населенных пунктах сельской местности курсируют автобусы. Городской электротранспорт курсирует в 116 городах (трамваи – в 67, троллейбусы – в 89, метро – в 7 городах РФ), на 1626 маршрутах.

Трубопроводный транспорт (магистральные нефте-, газо- и продуктопроводы) имеет протяженность – 217 тыс. км. На них работают 247 компрессорных станций. В общем объеме этого оборота доля газа – 55,5%, нефти – 40,3%, нефтепродуктов – 4,3%.

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. – 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. – 106,7%.

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. – 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,8%, в I полугодии 2021 г. - 100,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в I полугодии 2021 г. - 106,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в I полугодии 2021 г. - 108,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 132,3%, в I полугодии 2021 г. - 121,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд рублей, или 106,4%.

В I полугодии 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2790,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1303,2 млрд, автомобильного - 130,9 млрд, морского - 19,4 млрд, внутреннего водного - 24,1 млрд, воздушного - 4,2 млрд, трубопроводного - 1309,0 млрд тонно-километров

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

Оборот общественного питания в июне 2021 г. составил 149,8 млрд рублей, или 173,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 853,0 млрд рублей, или 130,8%.

В июне 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 892,0 млрд рублей, что составило 138,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - на 5236,7 млрд рублей, или 118,7% соответственно.

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,8%, в обрабатывающих производствах - 103,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В I полугодии 2021 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 30905,2 млрд рублей и увеличился на 8,3% по сравнению с I полугодием 2020 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2021 г. составили 30824,1 млрд рублей и увеличились на 17,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 26116,3 млрд рублей, что на 18,3% больше, чем в I полугодии 2020 года. В I полугодии 2021 г. прирост сбережений населения составил 81,1 млрд рублей (в I полугодии 2020г. - 2244,8 млрд рублей).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,8%.

Таблица №3.1.1

Основные социально-экономические показатели развития экономики РФ по итогам января-июня 2021г.*

	І квартал 2021 г.	В % к І кварталу 2020 г.	Справочно І квартал 2020 г. в % к І кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
1) Первая оценка.			
	І полугодие 2021 г.	В % к І полугодию 2020 г.	Справочно І полугодие 2020 г. в % к І полугодию 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июнь 2021 г.	В % к		I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		112,0	105,9	106,7	93,5	108,3	97,2
Индекс промышленного производства		110,4	101,3	104,4	92,7	103,1	97,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	400,8	100,1	103,5	100,2	103,0	103,5	103,0
Ввод в действие жилых домов млн м² общей площади жилых помещений	7,7	134,9	155,6	129,7	97,0	151,6	93,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	465,2	112,8	96,7	105,1	90,5	95,0	94,0
в том числе железнодорожного транспорта	214,6	108,5	94,2	105,2	96,0	94,1	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3185,4	110,9	100,6	110,2	93,9	115,4	94,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	892,0	138,3	99,5	118,7	70,3	113,9	82,6
Индекс потребительских цен		106,5	100,7	105,8	103,2	100,2	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,1	102,9	120,8	91,7	106,1	93,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6	77,7	97,1	99,9	138,1	102,1	112,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,2	42,4	87,3	125,4	в 3,7р.	129,5	179,8
	Май 2021 г.	В % к		Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	59,4	155,5	94,1	124,1	73,0	89,9	84,0
в том числе:							
экспорт товаров	34,8	165,8	94,4	121,9	64,7	84,1	78,7
импорт товаров	24,6	143,0	93,7	127,5	86,7	98,1	93,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56171	109,5	99,0	108,8	104,0	102,7	106,2
реальная		103,3	98,3	103,0	101,0	102,4	103,4

Источник информации: https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm

Итоги социально-экономического развития Новосибирской области за январь – июнь 2021 года

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков.

Дата образования Новосибирской области – 28 сентября 1938 года.

Административный центр области – город Новосибирск является деловым центром азиатской части России. Здесь находятся представительства всех ведущих министерств Правительства России, штаб-квартиры Ассоциации губернаторов и мэров Сибири, консульства зарубежных стран.

В Новосибирске действуют Сибирская межбанковская валютная биржа, 46 представительств иностранных фирм, действуют 70 банков, включая филиалы, более 100 инвестиционно-финансовых и страховых компаний. Проводятся крупные выставки и торговые ярмарки. Устроителем большинства из них является выставочное общество «Сибирская Ярмарка». В Новосибирске открыт единственный за Уралом Центр Международной Торговли.

Географическая справка. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша, на востоке примыкает к Салаирскому краю. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. Занимает площадь 178,2 тыс. кв. км.

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января: -24,0 °С. Средняя температура июля: +22,0 °С.

Область имеет ярко выраженный равнинный рельеф. Природа ее - это тайга и непроходимые болота, тысячи озер и рек, низкогорная тайга и степи. Большое водохранилище - Обское море - пересекает область на протяжении 230 километров. Главные реки - Обь, Омь.

Население. На начало 2010 года численность населения Новосибирской области составила 2649,9 тыс. человек. За год число жителей области выросло на 10 тыс. человек (на 0,4%).

В 2009 г. численный перевес городского населения Новосибирской области над сельским составил 1359,5 тыс. человек. Горожан в 3 раза больше, чем жителей села. Городскими жителями являются 76% населения области, сельскими - 24%.

Наиболее крупные города (число жителей на 1 января 2006 г.) Новосибирск - 1,4 млн. человек, Бердск - 91,8 тыс. человек, Искитим - 63,8 тыс. человек, Куйбышев - 48,4 тыс. человек.

Основные природные ресурсы. В Новосибирской области открыты 523 месторождения полезных ископаемых: нефть, свободный газ, конденсат, каменный уголь, торф, золото, бокситы, минеральные строительные материалы, подземные минеральные воды и сапропель. В настоящее время добыча полезных ископаемых ведется на 83 месторождениях.

В целом разведанные запасы нефти составляют около 40 млн. тонн, прогнозные - 113 млн. тонн. Основные запасы угля сосредоточены в трех угленосных районах на востоке области. Производится добыча высококачественных антрацитов (разведанные запасы - 800 млн. тонн, прогнозные около 5 млрд. тонн). Прогнозные ресурсы коксующих и длиннопламенных углей составляют 2720 млн. т.

Крупными ресурсами сырья являются месторождения торфа с суммарными запасами около 1 млрд. тонн и прогнозными более 7 млрд. тонн. Некоторые его виды применимы в медицинской и химической промышленности.

Имеются значительные ресурсы подземных пресных, термальных и минеральных вод для питьевого столового, лечебного и лечебно-столового использования. Из 9,5 тыс. скважин ежедневно извлекается более полумиллиона кубометров воды.

Транспортная инфраструктура. Транспортное обеспечение восточной части страны по многим направлениям осуществляется транспортным комплексом Новосибирской области. По территории области проходит участок транспортного коридора «Запад-Восток» - система автомобильных дорог федерального и межрегионального значения, Транссибирская железнодорожная магистраль. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования - 1530 км.

На территории области находятся 12 аэропортов, из них аэропорт «Толмачево» и «Новосибирск» - федерального значения.

Открыт терминал по переработке крупнотоннажных контейнеров на станции Новосибирск-Восточный. Ведется работа по созданию трех современных логистических центров, один из которых на 10 тысяч кв. м. будет размещен вблизи аэропорта «Толмачево».

Промышленность. Промышленность области представлена предприятиями электроэнергетики, черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительной индустрии, топливной, химической, медицинской, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной, легкой и пищевой промышленности.

Многие предприятия радиоэлектроники, приборостроения, различных машиностроительных производств, авиационной, химической и атомной промышленности - уникальные и единственные в своем роде предприятия и научно-исследовательские институты со своей специфической технологией и высококвалифицированными кадрами. Большинство предприятий входят в военно-промышленный комплекс.

Чёрная металлургия представлена крупным сталеплавильным заводом. В отрасли цветной металлургии выделяются единственный в стране комбинат по выплавке олова, аффинажный завод (выплавка золота), заводы по производству редких металлов и по производству ядерного топлива.

Далее в таблице №3.1.2 представлены основные макроэкономические показатели развития Новосибирской области за июнь 2021 года.

Таблица №3.1.2

Основные экономические и социальные показатели Новосибирской области за январь - июнь 2021 года

	Июнь 2021г.	Январь – июнь 2021г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2020г.		Справочно: январь-июнь 2020г. в % к январю –июню 2019г.
			Июнь 2021г.	Январь – июнь 2021г.	
Индекс промышленного производства	x	x	107,7	109,7	98,3
в том числе:					
добыча полезных ископаемых	x	x	102,8	101,4	86,8
обрабатывающие производства	x	x	109,0	110,9	102,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	x	86,0	1047,1	96,1

	Июнь 2021г.	Январь – июнь 2021г.	Индекс физического объема в % к соответствующему периоду 2020г.		Справочно: январь-июнь 2020г. в % к январю –июню 2019г.
			Июнь 2021г.	Январь – июнь 2021г.	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	157,3	134,2	100,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	11773,7	43090,4	140,6	104,3	74,8
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	135,3 ¹⁾	738,0 ¹⁾	90,9 ¹⁾	118,3 ¹⁾	84,9 ²⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	54019,4	305639,8	117,6	110,0	100,3
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	154644,0	813430,8	99,7	102,7	99,5
Оборот общественного питания, млн рублей	2642,0	15216,6	В 2,2 р.	134,0	63,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	14944,8	87682,4	123,3	112,4	85,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника 3)	44640,1	42736,9	110,9	108,5	106,5
номинальная, рублей					
реальная, %	x	x	105,2	103,4	103,6
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁴⁾	3,0	x	x	x	2,8
Индекс потребительских цен ⁵⁾	x	x	104,7	x	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	x	111,7	x	100,8

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
²⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
³⁾ Данные за май и январь – май 2021 и 2020 гг. соответственно.
⁴⁾ Оценка на конец мая 2021 и 2020 гг. соответственно.
⁵⁾ Июнь в % к декабрю предыдущего года.

Краткие сведения о г. Новосибирск

Настоящий раздел составлен по информации, подготовленной официальным сайтом Администрации г. Новосибирска (www.novo-sibirsk.ru).

Город Новосибирск расположен в восточной части Новосибирской области, в месте соединения трех железнодорожных магистралей, которые связывают город с регионами Сибири, Уралом и европейской частью России.

Схемой территориального планирования Новосибирской области, выполненной Центральным научно-исследовательским институтом градостроительного проектирования Российской академии архитектуры и строительных наук, Новосибирск рассматривается как важнейший узловой элемент структурообразующего каркаса области и сети расселения Западно-Сибирского региона.

В этой сети Новосибирск в настоящее время представлен в качестве:

- научно-технического, социально-культурного, кредитно-финансового центра и транспортного узла международного
- уровня, обеспечивающего важнейшие внутренние и внешние связи России в азиатском регионе;
- научно-технического, социально-культурного и кредитно-финансового центра азиатской части России, осуществляющего в ее пределах делегированную часть функций федеральных органов государственной власти;
- научно-технического, социально-культурного и кредитно-финансового центра южно-сибирского региона (Новосибирская, Томская, Кемеровская области и Алтайский край);

3 Пояснительная записка к Решению Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 «О генеральном плане Новосибирска» (http://www.novo-sibirsk.ru/articles/city_adm/departments/dsia/genplan)

- центра групповой системы расселения включающей Томск, Кемерово и Барнаул, согласованно осуществляющей функции перечисленные выше;
- областного административного центра;
- центра Новосибирского планировочного района и его ядра, образуемого на базе Новосибирской агломерации.

Для современной истории Новосибирска был характерен постоянный рост его территории. Если в 1938 году за городом была закреплена территория площадью 35,17 тыс. га, то к 1959 году в связи со строительством Сибирского научного центра площадь города увеличилась до 47,69 тыс. га.

В настоящее время общая площадь территории города Новосибирска в его границах составляет 49 294 га. В состав города Новосибирска входит промышленно-селитебный район Пашино, имеющий площадь 1268 га (из них 44,2 га – промышленно-складские территории). Границы поселка не связаны с границами основной части городской территории.

Территория города располагается на обоих берегах реки Обь и имеет конфигурацию, вытянутую в меридиональном направлении на расстояние 25 км, в широтном направлении – на 20 км.

Южные границы города примыкают к Новосибирскому водохранилищу и сопрягаются с муниципальным образованием город Бердск. С юго-западной стороны территория Новосибирска граничит с землями муниципальных образований: Морской сельсовет, Мичуринский сельсовет, рабочий поселок Краснообск, Верх-Тулинский сельсовет, Толмачевский сельсовет.

Специфической особенностью местоположения юго-западной части границы Новосибирска является ее прохождение по береговой линии реки Обь. Это приводит к тому, что земли Мичуринского сельсовета и рабочего поселка Краснообск разделяют застроенные территории Левобережья (Кировский район и жилой район Левые Чемы).

С запада территория Новосибирска граничит с землями муниципальных образований: город Обь, Криводановский сельсовет, Кудряшовский сельсовет. С севера территория города ограничена землями муниципальных образований: Мочищенский сельсовет, Кубовинский сельсовет, Станционный сельсовет. С востока город граничит с землями муниципальных образований: Каменский сельсовет, Раздольненский сельсовет, Новолуговской сельсовет, Барышевский сельсовет.

Территория Новосибирска расположена на Приобском плато и в долине реки Обь, в географических координатах 55° северной широты и 83° восточной долготы. Левобережная часть территории имеет относительно плоский рельеф, правобережная часть изрезана множеством балок и оврагов, относящихся к периферийной части Салаирского кряжа.

Город расположен на территории, где стыкуются две природные зоны: лесостепная и лесная. Территория Новосибирска находится в зоне резко континентального климатического пояса, для которого характерны резкие изменения месячных температур. В целом особенности климата позволяют отнести территорию города к зоне с повышенным потенциалом загрязнения атмосферы.

Городская территория характеризуется следующими природными факторами: река Обь с притоками (реки Иня, Тула, Ельцовка 1-я и 2-я, Каменка и другие), Засельцовский бор, Новосибирское водохранилище, малые водоемы и озера.

Наличие крупной реки Обь с широкой долиной, рассекающей город на две половины, во многом предопределило характер использования территории и породило проблему связанности частей города, расположенных по обоим берегам.

Недостаточное количество и пропускная способность мостов через реку Обь, отсутствие скоростных магистралей непрерывного движения, отсутствие транспортных развязок в двух и более уровнях, незавершенность транспортной схемы города – все это признаки современного состояния территории Новосибирска.

Будучи крупнейшим муниципальным образованием город Новосибирск отстает от других городов-миллионников по степени развитости общественно-деловых территорий. Если вычесть из баланса территории участки, занятые научными институтами и вузами (670 га), то на долю территорий общественного использования приходится всего 1654 га.

В правобережье участки общественного использования и размещения объектов культуры, торговли, питания, образования во многом совпадают с границами исторического центра города Новосибирска. В левобережье основные общественно-деловые зоны сосредоточены на площади им. Карла Маркса и в прилегающих к проспекту Карла Маркса кварталах.

Характерной чертой города Новосибирска как индустриального города является значительная доля территории, занимаемая промышленными, коммунальными и складскими объектами – 8275 га (16,3 %). При этом многие объекты (предприятия, склады, базы, мелкие автохозяйства) по-прежнему находятся в жилых зонах (в том числе в центральной части города) и существенно влияют на санитарно-экологическое состояние жилых микрорайонов.

Большинство производственных объектов дислоцировано в нескольких крупных промышленных зонах. Две крупных промышленных зоны выделяются в левобережной части города Новосибирска: Кировская (ограничена с северной стороны долиной реки Тулы, с южной стороны – улицей Петухова и Толмачевским шоссе) и Ленинская (ограничена с юга улицей Станционной, с севера – участками золоотвалов).

Полоса промпредприятий размещается вдоль реки Ельцовки-2, где промышленные и складские территории перемежаются с жилыми микрорайонами. В Октябрьском районе выделяются три значительные промышленные зоны: вдоль улицы Большевистской, по улице Автогенной, в районе ТЭЦ-5.

Часть предприятий расположена в пределах жилых зон города: завод радиодеталей, аффинажный завод, завод «Электросигнал», кинокопировальная фабрика, шоколадная и швейная фабрики. В Центральном районе сохранился комплекс промышленных объектов жирового комбината.

В последние годы наметились существенные изменения использования территорий промышленных зон города в связи с появлением разных форм собственности на земельные участки, диверсификацией производств и новыми тенденциями в функционировании отдельных элементов пространственной структуры города.

Город Новосибирск включает в себя десять районов.

1. *Дзержинский район:* территория – 36,7 км². Основные улицы: Авиастроителей, Кошурникова, Бориса Богаткова, просп. Дзержинского. Промышленный район с выраженной деловой активностью в центре района.

2. *Железнодорожный район:* территория – 7,5 км². Основные улицы: Вокзальная магистраль, Ленина, Челюскинцев, просп. Димитрова. Район с высокой деловой активностью и развитой инфраструктурой; имеются промпредприятия и объекты железнодорожного транспорта на окраине района. Часть района является центром города.

3. *Завельцовский район:* территория – 83,0 км². Основные улицы: Дуси Ковальчук, Красный проспект, Кропоткина, Жуковского. Район с высокой деловой активностью и развитой инфраструктурой в центре района; имеются крупные промпредприятия.

4. *Калининский район:* территория – 41,2 км². Основные улицы: Богдана Хмельницкого, Учительская, Объединения, Курчатова. Промышленный район с выраженной деловой активностью в центре района. В состав района входит поселок Пашино.

5. *Кировский район:* территория – 52,0 км². Основные улицы: Сибиряков-Гвардейцев, Ватутина, Немировича-Данченко, Петухова. Промышленный район с низкой деловой активностью.

6. *Ленинский район:* территория – 70,3 км². Основные улицы: Ватутина, Титова, Станиславского, Станционная, проспект Карла Маркса. Район с высокой деловой активностью и развитой инфраструктурой в центре района; имеются крупные промпредприятия.

7. *Октябрьский район:* территория – 57,6 км². Основные улицы: Кирова, Восход, Бориса Богаткова, Большевистская, Никитина. Район с высокой деловой активностью и развитой инфраструктурой в центре района; имеются промпредприятия.

8. *Первомайский район:* территория – 69,3 км². Основные улицы: Первомайская, Эйхе, Искитимское шоссе. Промышленный район с низкой деловой активностью.

9. *Советский район:* территория – 76,7 км². Основные улицы: Приморская, Часовая, Русская, проспекты Строителей, Академика Лаврентьева, Морской. Район с невысокой деловой активностью, сибирский научный центр.

10. *Центральный район:* территория – 6,4 км². Основные улицы: Советская, Гоголя, Ленина, Красный проспект. Район с высокой деловой активностью и развитой инфраструктурой, на окраине района имеются промпредприятия.

Город Новосибирск обладает следующими инвестиционными преимуществами:

- развитая городская инфраструктура;
- промышленные и строительные площадки;
- телекоммуникационные сети;
- жилищный фонд;
- социально-культурные объекты;
- многоплановая интеграция материально-технического и интеллектуального потенциала;
- развитие международного делового партнёрства;
- развитие международных транспортных услуг с транзитной специализацией.

Перспективными направлениями инвестирования в Новосибирской области и г. Новосибирске являются: наука и высокотехнологичное производство; инфраструктура туризма и отдыха; гостиничный бизнес; жилищное строительство; строительство объектов соцкультбыта.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией.⁴

Объектом оценки является объект недвижимого имущества – нежилое помещение, расположенное в производственном здании по адресу: г.Новосибирск, ул. Станционная, 60/1. Фактическое назначение помещения – производственное.

В данном случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен как «производственно-складские помещения Ленинского района г. Новосибирска».

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Сложившаяся структура застройки г. Новосибирска сформировалась под действием объективных причин. Исторически центр города формировался вокруг железнодорожного вокзала и постепенно смещался в сторону коммунального моста, связавшего два берега реки Обь.

В настоящее время в городе существует 10 районов, каждый из которых имеет свои локальные центры деловой активности, оказывающие влияние на уровень цен на недвижимость и определяющие ценовые зоны рынка недвижимости города.

Центр г. Новосибирска, включающий в себя часть Центрального района с ярко выраженными точками притяжения (площадь Ленина, ул. Ленина, часть Красного проспекта, Вокзальная магистраль, Октябрьская магистраль, часть улиц Советской, М. Горького, Гоголя) и часть Железнодорожного района (Вокзальная магистраль, часть улиц Урицкого, Ленина) – характеризуется наиболее высокими ценами как на жилую, так и на коммерческую недвижимость.

Зона, прилегающая к линии метро, протянувшейся через Ленинский, Центральный, Железнодорожный, Заельцовский и Дзержинский районы, характеризуется также высоким уровнем цен на недвижимость различного назначения и высоким спросом потенциальных покупателей. Среди сформировавшихся локальных центров данной ценовой зоны можно назвать: проспект К. Маркса (ст. метро площадь Маркса, ст. метро «Студенческая»), часть ул. Кирова (ст. метро «Октябрьская»), ул. Гоголя (ст. метро «Маршала Покрышкина»), площадь Калинина (ст. метро «Заельцовская»).

Районы средней удаленности – Калининский и Дзержинский, характеризуются средним уровнем цен на недвижимость, однако, имеют свои локальные центры, сосредоточенные вокруг значимых зданий районов (стадион «Сибирь», универмаг «Калининский», ДК им. Чкалова, ст. метро «Березовая роща»), в которых цены имеют тенденцию к повышению.

Среди удаленных районов города – Кировский, Первомайский и Советский, Советский район занимает особое место. В то время, как Кировский и Первомайский районы характеризуются наиболее низкими ценами на помещения различного назначения, в том числе и на жилую недвижимость, стоимость жилья в Советском районе достигает уровня цен в центре города Новосибирска и прилегающих к центру районах. Престижной частью Советского района с наиболее высокими ценами на жилую недвижимость является верхняя зона Академгородка, со сложившейся в 1960-1970-е годы застройкой зданиями научно-исследовательских институтов и жилыми домами, окруженной лесным массивом. Основные улицы верхней зоны Академгородка: проспекты Строителей, Академика Лаврентьева, Морской, улица Золотодолинская.

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, данные об объектах – непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены предложения и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом») на рынок дорогих помещений – как на продажу, так и в аренду). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Со второй половины

⁴ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Издательство «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.

2009 г. снижение цен и ставок в большинстве городов Сибири прекратилось, рынок находится в состоянии стабильности, с небольшой тенденцией к росту.

По определению Гражданского кодекса (ст. 130) к недвижимому имуществу (недвижимости) принадлежат земельные участки, а также объекты, расположенные на земельных участках, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения. В том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия, леса и многолетние насаждения. К недвижимости могут быть причислены законом воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации.

Недвижимость становится коммерческой, если предполагается ее коммерческое использование с получением постоянного дохода. Коммерческая недвижимость представляет собой объекты недвижимости, которые используются для ведения коммерческой деятельности, находящиеся в нежилом статусе изначально, либо переведенные в нежилой фонд. Коммерческая недвижимость включает в себя: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса; заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; паркинги, гаражи, склады, складские помещения и пр.

К коммерческой недвижимости относят офисные центры, торговые центры, складские комплексы и объекты стрит-ритейла. Зачастую поведение цен в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости не совпадает ввиду соотношения множества факторов.

Рынок коммерческой недвижимости формирует спрос и предложение, а так же к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные;
- торговые;
- производственно-складские.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий, а также помещения на первых этажах жилых домов. Это помещения с минимальной отделкой и ремонтом невысокого качества, без сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений.

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок производственно-складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др.

Проведя сегментацию рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является: рынок производственно-складских объектов, расположенных в Ленинском районе г.Новосибирска.

Анализ рынка составлен по собственным исследованиям рынка, проведенным Оценщиком.

Так как в Российской Федерации отсутствуют законодательные требования о предоставлении данных по фактическим ценам сделок с объектами недвижимости, Оценщик не имеет возможности проанализировать данные о ценах сделок, в связи с чем вынужден оперировать ценами предложений.

Для более подробного ознакомления с диапазонами цен предложения объектов-аналогов, оценщиком проведен

анализ соответствующего сегмента рынка с использованием информации агентств недвижимости Новосибирска.

Анализ цен предложений по продаже

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- тип объекта – производственно-складские помещения и здания;
- местоположение – Ленинский район г. Новосибирска.

← ↻ kn.ngs.ru Продажа производственных помещений, складских помещений в Новосибирске, Ленинский район, мкр Вертковская, Площадь

Дата	Город	Район	Мкрн	Тип	Площадь	Цена, руб.	Цена, руб. за м²	
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	1600	30 000 000	18 750	MDBroker MDBroker
06.09	Новосибирск	Лен		Складское помещение	1000	12 000 000	12 000	MDBroker MDBroker
06.09	Новосибирск	Лен		Складское помещение	1644	30 000 000	18 248	MDBroker MDBroker
06.09	Новосибирск	Лен		Складское помещение	426.6	7 721 880	18 101	Мила Lacerta
06.09	Новосибирск	Лен		Складское помещение	345	6 200 000	17 971	Андрей Захаров Новаятив
06.09	Новосибирск Студенческая	Лен	Сту	Складское помещение	62.5	1 561 685	24 987	Константин Собственник
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	10448	340 000 000	32 542	Антон Борисович Талисман
06.09	Новосибирск	Лен	Дивн	Производственное помещение	545.5	25 000 000	45 830	Светлана Владимиро... ГЖА
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	2680	25 000 000	9 328	Светлана Сергеевна СМК-Недвижимость
06.09	Новосибирск	Лен		Складское помещение	7011	116 000 000	16 545	Евгений Барышников Жилфонд
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	670	6 950 000	10 373	Батенина Елена Конс... Квадротека
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	1400	32 000 000	22 857	Батенина Елена Конс... Квадротека
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	6142	155 000 000	25 236	Батенина Елена Конс... Квадротека
06.09	Новосибирск	Лен		Складское помещение	1400	32 000 000	22 857	Батенина Елена Конс... Квадротека

06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	4335	55 000 000	12 687	Тырышкин Сергей Бо... Квадротека
 Универсальное помещение Железнодорожный р-н ул. Челюскинцев, 44 115 м² 4 300 000 р.  Отдельностоящее здание Октябрьский р-н ул. Пролетарская 4000 м² 199 000 000 р.							
06.09	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	8072	65 000 000	8 053	Евгений Валентинович Центральное агентст...
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	754	11 000 000	14 589	Дилера Равильевна Центральное агентст...
06.09	Новосибирск	Лен Площадь Маркса	Складское помещение	1.4	50 000	35 714	Алена Этажи
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	5	100 000	20 000	Алена Этажи
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	1008	49 999 000	49 602	Константин Андреевич Этажи
06.09	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	6500	128 500 000	19 769	Александр Этажи
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	1180	28 512 000	24 163	Илья Сибпром
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	4000	119 000 000	29 750	Илья Сибпром
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	200	4 900 000	24 500	Илья Сибпром
06.09	Новосибирск	Лен	Складское помещение	1080	26 900 000	24 907	Илья Сибпром
05.09	Новосибирск	Лен Площадь Маркса	ПлСт Складское помещение	3	76 000	25 333	Отдел продаж Застро... ПАЛИТРА
05.09	Новосибирск	Лен Площадь Маркса	Мркс Складское помещение	3.5	105 300	30 086	Отдел продаж Застро... ПАЛИТРА
03.09	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	214.8	3 866 400	18 000	Специалист по недви... Lacerta
02.09	Новосибирск	Лен Площадь Маркса	Складское помещение	4	70 000	17 500	Вероника Клепикова Собственник
31.08	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	2888	105 000 000	36 357	Анур Смарт
30.08	Новосибирск	Лен	Складское помещение	1008	49 999 000	49 602	АЛЕКСАНДР ВИТАЛЬ... Риэлтор
24.08	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	10600	320 000 000	30 189	Валерий Собственник
21.08	Новосибирск	Лен	Складское помещение	2860	74 990 000	26 220	Олег Николаевич Тренд Недвижимость
10.08	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	2426	25 000 000	10 305	Валерий Вячеславович Риэлтор
09.08	Новосибирск	Лен	Производственное помещение	1000	16 000 000	16 000	Анастасия Грановит

*Примечание: Выборка составлена по данным самой большой базы объявлений о продаже коммерческой недвижимости в Новосибирске НГС: <https://kn.ngs.ru>

В ходе анализа было установлено, что стоимость производственно-складских помещений и зданий в Ленинском районе г.Новосибирск находится в диапазоне от 8 053 рублей за 1 кв.м. до 49 602 рублей за 1 кв.м. При этом коэффициент вариации выюорки составлял 43%, выборка неоднородна. После удаления экстремальных значений диапазон цен составил от 10 305 руб. / кв.м. до 36 357 кв.м. без учета скидки на торг.

По словам риэлторов, цена предложения объектов вторичного рынка, как правило, уже включает в себя НДС (если он вообще есть по данному объекту – т.е. продавец не работает на упрощенной системе налогообложения). А именно, в объявлениях о продаже чаще всего указывается конечная сумма, которую хочет получить продавец.

Мониторинг аренды объектов производственно-складского назначения

Для анализа были использованы следующие критерии выбора объектов:

- тип объекта – производственно-складские помещения и здания;
- местоположение – Ленинский район г. Новосибирск;

← ↻ kn.ngs.ru Аренда производственных помещений, универсальных помещений в Новосибирске, Ленинский район с фото – НГС.КОММЕР

Дата	Город	Район	Микр.	Тип	Площадь	Цена, р./м. за м²	Цена, руб./м.	---
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	500	180	90 000	Яромир Собственник
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	540	160 000	160 000	Павел Анатольевич Сибирь-Недвижимость
06.09	Новосибирск	Лен	Трол	Универсальное помещение	650	450	292 500	УНИВЕРСАМ-САЛКО Собственник
31.08	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	720	250	180 000	ЛАРИСА Ризлтор
18.08	Новосибирск	Лен		Универсальное помещение	756	350	264 600	Сергей Собственник
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	900	180	162 000	Яромир Собственник
13.08	Новосибирск	Лен	Садк	Универсальное помещение	900	500	450 000	Марина Владиславовна Жилфонд
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	1 000	160	160 000	Елена Красильникова Жилфонд
26.08	Новосибирск	Лен		Универсальное помещение	1 100	650	715 000	Управляющее предпр... Управляющее предпр...
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	1 500	150	225 000	Тыгушкин Сергей Бо... Квадротека
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	2 050	270	550 000	Юрий Жилфонд
06.09	Новосибирск	Лен		Универсальное помещение	2 254	532	1 200 000	Назаров и Партнеры Назаров и Партнеры
	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	2 400	230	552 000	Александр Собственник
	Сдается в аренду теплое производственно-складское помещение площадью от 2400 кв.м., цена за 1 кв.м. 230 рублей с НДС. Электричество, вода...							
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	2 860	300	858 000	Светлана Жилфонд
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	3 000	230	690 000	Аркадий Анатольевич Жилфонд
 Универсальное помещение Центральный р-н ул. Гоголя, 9 87 м² 3 200 р./м. м²  Офисное помещение Октябрьский р-н ул. Зыряновская, 63 35 м² 900 р./м. м²								
06.09	Новосибирск	Лен		Производственное помещение	3 200	160	512 000	Елена Красильникова Жилфонд

***Примечание:** Выборка составлена по данным самой большой базы объявлений о продаже коммерческой недвижимости в Новосибирске НГС: <https://kn.ngs.ru>

Таким образом, ставка аренды 1 кв. м производственно-складских помещений, расположенных в Ленинском районе г.Новосибирск, находится в диапазоне 150 – 650 руб./кв. м/мес.

3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения сопоставимых объектов недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в административном центре населенного пункта, либо в локальных центрах деловой активности.

Таблица №3.3.1

Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости

Группа факторов	Анализ факторов
Факторы, отражающие условия сделки	
Возможность торга	Отражает снижение цены предложения в процессе торга. Величина фактора зависит от развитости и активности рынка
Передаваемые права	Отражает влияние оформленных прав на объект недвижимости на его стоимость.

Группа факторов	Анализ факторов
	Оформленное право собственности у объекта повышает его стоимость
Условия финансирования	Учитывает, что типичным при сделке с объектом недвижимости является денежный расчет единой суммой. В случае отличия данного фактора от типичного, например, наличие льготного кредитования продавцом или рассрочки платежа, стоимость объекта может быть увеличена
Условия продажи	Отражает отсутствие нетипичных условий сделки, например, сокращенного срока реализации, продажи в рамках банкротства, то есть всего того, что может повлиять на стоимость недвижимости как в сторону снижения, так и в сторону ее увеличения
Условия рынка (время продажи)	Учитывает время, прошедшее от даты предложения объекта-аналога до даты оценки. Оказывает влияние на стоимость объекта в зависимости от ситуации и тенденций на рынке недвижимости
Факторы, отражающие свойства объекта	
Назначение (разрешенное использование)	Отражает влияние функционального назначения объекта недвижимости или разрешенного использования земельного участка на его стоимость. Колебания стоимости могут быть как в большую, так и в меньшую сторону, в зависимости от рыночной ситуации
Местоположение	Является определяющим фактором для недвижимости, наиболее влияющим на его стоимость. Выгодное расположение объекта соответствующего функционального назначения повышает его стоимость, и наоборот
Площадь	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м
Наличие или отсутствие коммуникаций	Отражает влияние набора инженерных коммуникаций на стоимость объекта недвижимости. В случае отсутствия каких-либо стандартных для данного объекта коммуникаций стоимость недвижимости снижается
Другие факторы	В связи со слабой унификацией объекта недвижимости могут возникнуть иные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости и отражающие его индивидуальность

Рассмотрим ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости более подробно.

1) Зависимость средней удельной стоимости недвижимости от вида передаваемых прав

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта, привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Следовательно, если обременение касается объекта -аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки, которая, как правило, определяется экспертным методом, либо, при наличии необходимого количества аналогов, с помощью метода парных продаж.

Также на стоимость объекта оценки оказывает влияние вид передаваемых прав на земельный участок.

На территории РФ возможно два вида передаваемых прав на земельные участки под коммерческую застройку: право собственности и право пользования и распоряжения («право аренды»).

В случае права собственности, владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, при этом оплачивать налог на землю в установленном порядке. При аренде земельного участка, владелец пользуется землей и оплачивает соответствующие арендные платежи.

2) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от возможности торга

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок специалистов рынка недвижимости.

3) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от условий рынка (даты предложения)

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Как правило, величина корректировок на время экспозиции определяется на основании различных статистических данных.

4) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от местоположения

Как правило, цена предложения коммерческой недвижимости в районах приближенных к центру города выше, чем в районах удаленных от него.

5) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от расположения относительно магистралей

Как правило, цена предложения коммерческой недвижимости с входом на магистраль выше, чем объектов, расположенных внутриквартально.

6) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от площади

Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м.

7) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от типа объекта (обособленность)

Отдельно стоящее здание с земельным участком, как правило, имеет большую стоимость, чем встроенное помещение.

8) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от этажа расположения

Как правило, объекты коммерческой недвижимости, расположенные на 1 этажах, стоят дороже, чем объекты, расположенные в подвале/цоколе.

9) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от состояния

Объекты, у которых отличное состояние, стоят дороже, чем аналогичные объекты в удовлетворительном состоянии

10) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от материала стен

Как правило, объекты коммерческой недвижимости, построенные из кирпича и/или бетона, стоят дороже, чем объекты из сэндвич-панелей / профлиста.

11) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от наличия коммуникаций

Отражает влияние набора инженерных коммуникаций на стоимость объекта недвижимости. В случае отсутствия каких-либо стандартных для данного объекта коммуникаций стоимость недвижимости снижается.

12) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от наличия грузоподъемных механизмов

Объекты с ГПМ стоят дороже, чем объекты не имеющие ГПМ.

13) Зависимость средней удельной стоимости коммерческой недвижимости от наличия ж.д. тупика

Объекты с ж.д. тупиком стоят дороже, чем объекты без ж.д. тупика.

3.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По результатам проведенного анализа рынка, к которому относится объект оценки, было установлено:

- Цена предложения 1 кв. м производственно-складских помещений, расположенных в Ленинском районе г. Новосибирск, на дату оценки находится в диапазоне 10 305 – 36 357 руб./кв. м.
- Ставка аренды 1 кв. м объекта производственно-складских помещений, расположенных в Ленинском районе г. Новосибирск, находится в диапазоне 150 - 650 руб./кв. м/мес.
- С учетом состояния оцениваемого помещения можно утверждать, что его рыночная стоимость будет находиться ближе к нижней границе указанного интервала.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Методология

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает выбор такого использования во всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов следующим критериям:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая целесообразность – рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использование будет приносить максимально чистый доход и, соответственно, обеспечит текущую стоимость оцениваемого объекта.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает выбор такого использования во всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

4.2. Анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В основу выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были положены следующие посылки:

1. Оцениваемый объект относится к встроенным нежилым помещениям.
2. В течение ряда лет объект эксплуатировался как объект производственно-складского назначения.
3. Анализ рынка объектов, подобных оцениваемому, показывает, что местоположение и конструктивные характеристики объекта позволяет разместить помещение производственно-складского назначения.
4. Уровень спроса на различные виды недвижимости и особенно общая концепция развития коммерческой недвижимости данного района определяет большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объектов в их текущем качестве – производственно-складские помещения.
5. Местоположение объекта оценки обуславливается, тем, что здесь сосредоточены в основном производственно-складские объекты, т.е. аналогичные объекты используются именно в качестве производственно-складских. Таким образом, местоположение объекта обладает всеми необходимыми характеристиками для размещения производственно-складского помещения.

С учетом описанного выше, максимальная финансовая эффективность может быть при использовании помещений как производственно-складских.

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

5.1. Обзор подходов и методов оценки недвижимого имущества

В главе VII ФСО №7 описаны подходы к оценке недвижимого имущества.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого

объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- ✓ сметных расчетов;
- ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- ✓ других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Таблица №5.1.1.

Обзор подходов и методов оценки недвижимого имущества.

Подход	Метод	Суть метода	Область применения
Затратный	метод количественного обследования	расчёт стоимости нового объекта путем абсолютно точного количественного определения всех материалов и трудозатрат, относящихся к строительству объекта с последующим вычитанием накопленного износа	оценка уникальных объектов; оценка объектов незавершенного строительства; оценка в целях страхования; оценка ущерба, ремонтов, реконструкций
	метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	расчёт стоимости строительства новой сравнительной единицы аналогичного объекта с корректировкой на имеющиеся различия и умножением на количество единиц оцениваемого объекта с использованием укрупненных удельных показателей с последующим вычитанием накопленного износа	оценка на малоактивных рынках; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов
	метод укрупненных элементных показателей стоимости	расчёт стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, и т. д. с использованием справочных данных об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ, с последующим вычитанием накопленного износа	оценка новых или недавно возведенных объектов; оценка объектов незавершенного строительства; оценка для целей налогообложения; оценка специализированных объектов

Подход	Метод	Суть метода	Область применения
	метод единичных расценок	расчёт стоимости строительства путем разработки полной сметы на строительство объекта с применением единичных расценок, взятых из специальных справочников и ценников, или анализ и переработку оценщиком существующих смет на здание, с последующим вычитанием накопленного износа	выполненных на малоактивных рынках; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов
	метод объектов – аналогов	расчёт стоимости нового объекта непосредственно по стоимости объекта – аналога с выполнением корректировки по совокупности их конструктивных различий с последующим вычитанием накопленного износа	оценка объектов, выполненных по типовым проектам; оценка при недостатке информации для применения других подходов; оценка специализированных объектов
Сравнительный	прямое сравнение с аналогами	подбор и анализ информации о недавних сделках с аналогичными объектами с внесением поправок, учитывающих различия между объектом оценки и объектом – аналогом	оценка на активных рынках
	сравнение на основе анализа показателей дохода и цены продажи	анализ доходных показателей объектов – аналогов, активно продающихся на рынке, с применением валового рентного мультипликатора или общего коэффициента капитализации	оценка на активных рынках; оценка доходоприносящих объектов
Доходный	прямая капитализация	величина годового дохода переводится в показатель стоимости объекта, при этом стоимость определяется путем деления дохода на соответствующую ставку капитализации	оценка на активных рынках
	капитализация по норме отдачи	будущие доходы переводятся в настоящую стоимость объекта путем дисконтирования каждого денежного потока соответствующей нормой отдачи или путем капитализации дохода коэффициентом капитализации, учитывающим характер поступающих доходов, изменение стоимости собственности и ожидаемую норму отдачи, при этом, денежный поток может быть сжат или развернут (метод дисконтированных денежных потоков)	оценка доходоприносящих объектов, в том числе, с неравномерным поступлением дохода

После рассмотрения существующих стандартных подходов и методов оценки, выяснилось следующее.

Затратный подход определяет уровень затрат, необходимых для строительства или приобретения нового объекта и реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. Данный подход широко применяется в практике оценки, особенно, на малоактивных рынках, для объектов, по которым подбор аналогов затруднен или невозможен из-за их специфики.

Сравнительный подход является наиболее рыночным, отражающим спрос и тенденции, которые существуют на дату оценки в том секторе рынка, к которому принадлежит объект оценки. Данный подход наиболее применим для оценки представителей активного рынка.

Доходный подход, как правило, применяется к доходоприносящим объектам. Доходный подход применяется для определения рыночной стоимости объекта оценки в случае его способности приносить стабильный поток дохода. Данный подход применяется к имуществу, которое может быть использовано для самостоятельного получения дохода, превышающего доход по альтернативным вложениям (например, ставка банковского депозита).

5.2. Заключение о выборе подходов и методов оценки нежилого помещения. Обоснование возможности применения подходов

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом в соответствии с п. 11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфическом функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости.

Кроме того, затратный подход крайне редко используется при оценке встроенных помещений, так как выделение стоимости отдельно взятых помещений из общей стоимости здания приведет в наивысшей степени спорным

результатам, поскольку такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, лестницы, технические инженерные системы).

Согласно п.п «а» п. 24 ФСО №7: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода к оценке нежилого помещения в рамках данного отчёта.

Сравнительный подход согласно п. 24 ФСО №7 применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Поскольку было найдено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложениями и значениями ценообразующих факторов, то возможно применение сравнительного подхода для определения стоимости нежилого помещения.

Согласно п. 23 а) ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Фактическое использование объекта оценки на дату оценки совпадает с его назначением. В открытых источниках информации имеется достаточно данных, позволяющих определить типичные доходы и расходы, возникающие в процессе эксплуатации аналогичных объектов недвижимости. Следовательно, применение доходного подхода для оценки рыночной стоимости нежилого помещения в данном случае возможно.

6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Сравнительный подход

6.1.1. Методика

Данный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли – продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Метод основывается на принципе замещения и предполагает, что благоразумный покупатель заплатит за выставленную на продажу недвижимость сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Основные этапы процедуры оценки по данному методу включают:

1. Исследование рынка недвижимости с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях о продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор сопоставимых объектов, по которым заключены договоры купли – продажи.
3. Сравнение оцениваемого объекта с отобранными сопоставимыми объектами и внесение поправок в цены сопоставимых объектов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и откорректированных цен сопоставимых объектов.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. В качестве элементов, подлежащих обязательному учету, мы выделили следующие:

- состав имущественных прав;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия совершения сделки;
- дата предложения;
- условия сделки (торг)
- месторасположение;
- физические характеристики;
 - общая площадь;
 - тип объекта;
 - этаж расположения;
 - наличие коммуникаций;
 - состояние;
 - наличие ГПМ;
 - наличие ж.д.тупики.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке – в первую очередь

производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка. Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж, что и дает итоговую стоимость. Эта корректировка должна проводиться на основании логического анализа расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Средние показатели стоимости, как правило, оценщиками не используются. Принято изучать каждую продажу недвижимости и сопоставлять ее с оцениваемой недвижимостью.

Важным моментом здесь является точное определение поправочных коэффициентов, определяемых на большом количестве тщательно подобранных сделок. Использование всех данных в подходе с точки зрения сопоставимых затрат позволяет убедительно обосновать стоимость недвижимости.

Ограниченность метода сравнительных продаж заключается в том, что невозможно найти два одинаковых объекта, а различия между ними выяснить и оценить. Как известно, рыночная стоимость объекта в основном зависит от корректировок, которые устанавливаются оценщиком субъективно. Данные, на которых базируется оценка, могут быть неточны, поскольку информация по продажам конфиденциальна, особенно в части условий финансирования, из-за повсеместного скрытия от фискальных и криминальных структур итоговых реальных цен, по которым собственно и производится продажа объекта. Для правильной оценки необходим большой объем инсайдерской информации и логический анализ скорректированных данных. Основным ориентиром служат цены предложения агентств недвижимости, являющиеся отправной точкой для переговоров. В настоящем расчете Оценщиком принимаются для сравнения имущественные комплексы, которые по функциональному назначению идентичны объекту оценки.

6.1.2. Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3 настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки в населенном пункте, где расположен объект оценки, развит рынок продаж коммерческой недвижимости. При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик производил выборку объектов недвижимости производственно-складского назначения в Ленинском районе г.Новосибирска сопоставимых по местоположению, транспортной доступности и инфраструктуре с местоположением объекта оценки.

Согласно ФСО №7 в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах включает в себя открытые источники, то есть данные специализированных журналов, в том числе электронных (информация агентств недвижимости г. Новосибирска, опубликованная на сайтах агентств недвижимости г. Новосибирска в сети Интернет). Таким образом, используемая информация отвечает принципу проверяемости, то есть может быть получена любым лицом без ограничения.

Так как законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника по информированию государственных органов или общественных организаций о цене сделки, Оценщик вынужденно пользуется ценами предложений, имеющихся на рынке и представленных в виде публичной оферты, с выполнением корректировки на возможность торга при сделке.

Объем исследований определяется оценщиком, исходя из принципа достаточности, в соответствии с п. 11 ФСО № 7.

Источники информации по объектам-аналогам

Из доступных оценщику рыночных данных источников информации по объектам-аналогам, в настоящем отчете использованы материалы сайтов www.ngs.ru, www.sasn.ru, <https://novosibirsk.cian.ru> и др. Источники информации по использованным в расчетах объектам-аналогам приведены в Приложении к настоящему отчету в виде копий.

В случае отсутствия в объявлении необходимых данных по объекту-аналогу, дополнительная информация получена оценщиком на момент размещения объявления в открытых СМИ, в результате телефонного общения с представителями собственника или риелторами агентств недвижимости, разместивших объявление и имеющих эту информацию. Соответствующие телефонные номера приведены непосредственно в объявлении и в соответствующем разделе отчета.

Вышесказанное соответствует п. 7 ФСО № 7, из которого следует, что при отсутствии документально подтвержденных сведений, оценка объекта проводится, исходя из предположения об отсутствии таких сведений, если в задании на оценку не указано иное.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Подбор объектов-аналогов проводится, исходя из требований п. 226 ФСО №7, то есть в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразным.

6.1.3. Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, физические и экономические характеристики объектов.

Анализ рынка продажи объектов-аналогов показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 м² на аналогичную недвижимость в зависимости от качественных и количественных характеристик объектов. После изучения информации о предлагаемых к продаже площадях, были отобраны объекты-аналоги, которые по своему назначению, местоположению, площади, состоянию и другим характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту.

Критерии отбора аналогов:

- дата экспозиции – август - сентябрь 2021 года;
- местоположение – Ленинский район г.Новосибирска;
- назначение: объекты производственно-складской недвижимости;
- материал стен - капитальные (кирпич, ж/бетон);
- площадь – от 900 кв.м.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице 6.1.3.1.

Таблица №6.1.3.1

Описание объектов-аналогов нежилого помещения

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Месторасположение	Общая площадь, м.кв.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации, контактное лицо
1	Производственно-складское помещение	10.08.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1	2 426,0	25 000 000	10 305	В продаже складское помещение на 2 этаже трехэтажного здания. Действующий склад общей площадью 2 426 кв. м. Центральные коммуникации, грузовой лифт грузоподъемностью 3200 кг. Высота потолков 8 метров. Кран-балки в залах, грузоподъемность 5 тонн и 3 тонны.	https://kn.ngs.ru/view/46762452/ . Валерий Вячеславович, тел. +7 958 738-14-42
2	Производственно-складское помещение	14.08.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная	1 400,0	32 000 000	22 857	Более подробное описание объекта — на сайте агентства. Номер варианта: ОКН21000450. Производственно-складское помещение расположенное в 1 этаже по адресу: ул. Станционная, 32. Площадь 1200, 1400 кв. м Есть вода, свет, интернет, офис, душ. Окна пластиковые, Ворота под еврофуру. Помещение подходит для размещения цеха корпусной мебели, лёгких металлоконструкций, типографии, мелкооптового склада и т.д При необходимости возможно увеличения площади помещения	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1400_m_2183995264 , тел. 8-958-409-32-44
3	Производственно-складское помещение	09.08.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 32	1 000,0	16 000 000	16 000	ЭтажЦоколь Высота потолков, м3 Мощность, кВт100 Отдельный входДа Парковка, количество машиномест6-10 ИнтернетДа Комментарий Производственные площади, в цокольном этаже, с городской водой и канализацией.	https://kn.ngs.ru/view/47342982/?Ntk/+7958610-45-38 +7 958 610-45-32? Fyfcnfcbz? FY Uhfjydbn
4	Производственно-складское здание	06.09.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная 2-я, д. 34 корп. 7	1 080,0	26 900 000	24 907	ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! Неотапливаемый склад, стены - керамзитобетонные плиты с возможностью "использования как теплый", на складской огороженной площадке с земельным участком 220 соток (земельный участок за дополнительную плату). Размер 18*52,3*9, двускатная кровля. Двое металлических ворот под еврофуру, ровный бетонный пол. Возможно использование как теплого с доработкой.	https://kn.ngs.ru/view/46706192/?Ntk/+7958750-12-22?Bkmz?Cb,ghjv

В качестве единицы сравнения оценщик выбрал стоимость 1 м² помещений. Это связано с тем, что на рынке коммерческой недвижимости основным показателем стоимости является стоимость 1 м².

6.1.4. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Для расчета стоимости объекта оценки была определена стоимость одного квадратного метра объекта оценки, посредством введения соответствующих корректировок для стоимости одного квадратного метра объектов аналогов. Стоимость объекта оценки определялась путем перемножения полученной стоимости одного квадратного метра объекта оценки на площадь оцениваемого объекта недвижимости.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. В качестве элементов, подлежащих обязательному учету, мы выделили следующие:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия совершения сделки;
- условия рынка (дата продажи);
- наличие торга;
- местоположение;
- общая площадь;
- наличие коммуникаций;
- техническое состояние.

В результате анализа вышеприведенных данных Оценщик пришел к выводу, что для оценки имеющегося недвижимого имущества возможно использовать все аналоги.

Подробный сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения проведен в разделе «Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов».

6.1.5. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риелторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые права

Разница в стоимости между объектом оценки и объектами – аналогами, определяется разницей в объемах передаваемых прав. Права собственности, права пользования, а также право аренды имеют различную стоимость.

Поскольку по всем аналогам передается право собственности, как и по объекту оценки, то корректировка не вносится.

Условия финансирования

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов август - сентябрь 2021 г., дата проведения оценки – 16 сентября 2021 года – величина корректировки равна 0%.

Корректировка на возможность торга

Корректировки произведены для всех объектов-аналогов.

Размер корректировки на торг определен согласно статье Живаева М.В. «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности, 2020».

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	4	15	10
Офисные здания и помещения	4	16	10
Производственно-складские здания и помещения	5	19	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	17	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	7	4
Дома	3	12	7

Согласно указанному источнику скидка на торг для производственно-складских зданий и помещений помещений составляет от 5 до 19%, в среднем 12%.

В качестве корректировки на торг принято среднее значение скидки в размере «-12%», данная корректировка применена для всех аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Корректировка на местоположение не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в Ленинском районе г.Новосибирска как можно ближе к объекту оценки и сопоставимы по транспортной доступности, социальной инфраструктуре и инвестиционной привлекательности.

Корректировка на тип объекта

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (таблица 79 страница 195 Справочника).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90

Так как аналог №4 представляет собой отдельно стоящее здание, а объект оценки является встроенным помещением, то в его цену вносится корректировка. Размер корректировки составил «-10%» $((0,90-1)*100\%)$.

Корректировка на физические характеристики

Корректировка на общую площадь

Площадь – фактор, отражающий обратную зависимость стоимости 1 кв.м. продаваемых или сдаваемых в аренду объектов от их общей площади. Корректировки на «общую площадь» произведена исходя из предпосылки, что чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше стоимость 1 м2 (исходя из комментариев специалистов-риелторов).

По результатам анализа рынка установлено, что зависимость стоимости недвижимости от его площади носит обратно пропорциональный характер.

Корректировка на площадь определена по формуле:

$$K_{кор} = ((S_o / S_a)^{-n} - 1) * 100\%$$

$K_{кор}$ – размер корректировки на площадь;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта-аналога,

n – коэффициент торможения - коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта.

Коэффициент торможения был определен по данным статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2020 г.».

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,20	-0,11
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,19	-0,10
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,26	-0,14
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,27	-0,14
Дома	-0,01	-0,24	-0,13

Коэффициент торможения принят как среднее значение для производственно-складских зданий и помещений и составил -0,13. Соответственно корректировка на площадь для аналогов определена по формуле: $K_{кор} = ((S_o / S_a)^{-0,13} - 1) * 100\%$.

Корректировка на этаж

Поскольку подобранные аналоги отличаются по этажам расположения от оцениваемого объекта, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (таблица 106 страница 218 Справочника).

таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

Корректировка вносится в цену аналога №3, расположенного в цоколе. Размер корректировки для аналога №3 составил «+22%» $((1/0,82-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие коммуникаций

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании Справочника оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (таблица 83 страница 202 Справочника).

таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76

Корректировка внесена в цену аналога №4, не имеющего отопление, ее размер составил «+33%» $((1/0,75-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие ГПМ

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании

Справочника оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (таблица 110 страница 221 Справочника).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91

Корректировка вносилась в цену аналога №1, имеющего ГПМ. Размер корректировки составил «-11%» $((0,89-1)*100\%)$.

Корректировка на состояние

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено согласно информации Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) – «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости, рассчитанные по состоянию на 01.07.2021 г.».

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Аналоги №№1,2,3 находятся в удовлетворительном состоянии, состояние объекта оценки тоже охарактеризовано как удовлетворительное, однако оно хуже состояния аналогов, так как требуется ремонт и восстановление инженерных систем коммуникаций. Аналог №4 находится в среднем (хорошем) состоянии. Корректировочный коэффициент для объекта оценки принят по минимальной границе диапазона коэффициентов для состояния «удовлетворительное» - 0,54, для аналогов №№1, 2, 3 коэффициент соответствует среднему значению данного диапазона. Таким образом, корректировка для аналогов №№1,2,3 составила «-18%» $((0,54/0,66-1)*100\%)$, для аналога №4 корректировка составила «-41%» $((0,54/0,92-1)*100\%)$.

Корректировка на наличие ж.д. тупика

Данная корректировка не вносилась, так как у всех сравниваемых объектов отсутствует ж.д. тупик.

Правило внесения корректировок:

Если оцениваемый объект лучше объекта-аналога, величина корректировки будет положительной, если хуже – отрицательной.

При определении величины корректировок, оценщик отвечает на вопрос: за какую сумму был бы продан сравниваемый объект, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый. Если оцениваемый объект лучше объекта-аналога, величина корректировки будет положительной, если хуже – отрицательной. В идеальных условиях, после внесения всех необходимых корректировок, цены объектов-аналогов должны принять максимально близкое друг

другу значение. Однако на слабо развитых рынках, к которым может быть отнесен рынок земли, могут присутствовать экстремальные значения цен, не отражающие типичное ценообразование рынка.

Следовательно, после применения всех корректировок, для определения погрешности результата следует провести проверку однородности выборки, полученной по результатам расчета, которую можно осуществить посредством коэффициента вариации. Коэффициент вариации отражает меру относительного разброса величины и рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} * 100\%$$

где: σ - среднеквадратичное отклонение (может быть определено с помощью функции MS Excel «СТАНДОТКЛОН»);

$\bar{X}$ – среднее значение выборки.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33% (Юдина А. В. «Статистика» / Учебное пособие / [Электронный доступ:] http://abc.vvsu.ru/Books/statistika_up/page0010.asp#xex26).

Среднее значение стоимости 1 кв. м может быть принято в дальнейших расчетах при условии, что выборка значений объектов-аналогов однородна. Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации (v) не более 33%. (Постановление Федеральной службы государственной статистики №42 от 28.09.2004 г.). В данном случае коэффициент вариации составляет 31,9%, то есть среднее значение стоимости 1 кв. м может быть принято в дальнейших расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где}$$

x_{cp} – средняя взвешенная;

$x_1, x_2, \dots, x_n$ – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующей формуле.

$$k = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам, %;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет, %;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога, %;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога, %;

S_n – сумма корректировок n -го аналога, %.

6.1.6. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице 6.1.6.1.

Таблица № 6.1.6.1

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена предложения с НДС	руб.		25 000 000	32 000 000	16 000 000	26 900 000
2	Общая площадь	кв.м.	3817,2	2 426,0	1 400,0	1 000,0	1 080,0
3	Цена предложения с НДС	руб./кв.м.		10 305	22 857	16 000	24 907
4	Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Корректировка	%		0	0	0	0
6	Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 305	22 857	16 000	24 907
7	Условия финансирования предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Корректировка	%		0	0	0	0
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 305	22 857	16 000	24 907
10	Условия продажи		Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке
11	Корректировка	%		0	0	0	0
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 305	22 857	16 000	24 907
13	Условия рынка (дата предложения)		16.09.2021г.	10.08.2021г.	14.08.2021г.	09.08.2021г.	06.09.2021г.
14	Корректировка	%		0	0	0	0
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 305	22 857	16 000	24 907
16	Условия рынка (возможность торга)		Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
17	Корректировка	%		-12,0	-12,0	-12,0	-12,0
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 068	20 114	14 080	21 918
19	Местоположение		г.Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 32	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная 2-я, д. 34 корп. 7
20	Корректировка	%		0	0	0	0
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 068	20 114	14 080	21 918
22	Тип объекта	кв.м.	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание
23	Корректировка	%		0	0	0	-10
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 068	20 114	14 080	19 726
25	Общая площадь	кв.м.	3 817,2	2 426,0	1 400,0	1 000	1 080,0
26	Корректировка	%		-6	-12	-16	-15
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.		8 524	17 700	11 827	16 767
28	Этаж расположения	кв.м.	машинное отделение, 4 этаж	2 этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж
29	Корректировка	%		0	0	22	0
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.		8 524	17 700	14 429	16 767

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
31	Наличие инженерных коммуникаций		Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	центральное электроснабжение, отопления нет
32	Корректировка	%		0	0	0	33
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.		8 524	17 700	14 429	22 300
34	Наличие ГПИМ		Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
35	Корректировка	%		-11	0	0	0
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.		7 586	17 700	14 429	22 300
37	Состояние		Удовлетворительное, требует восстановления коммуникаций Коммуникации находятся в непригодном для эксплуатации виде (часть приборов отопительной системы, системы электроснабжения, водоснабжения разрушена)	Удовлетворительное (среднее)	Удовлетворительное (среднее)	Удовлетворительное (среднее)	Хорошее
38	Корректировка	%		-18	-18	-18	-41
39	Скорректированная цена	руб./кв.м.		6 221	14 514	11 832	13 157
40	Наличие ж/д тупика		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
41	Корректировка	%		0	0	0	0
42	Скорректированная цена	руб./кв.м.		6 221	14 514	11 832	13 157
43	Общая валовая коррекция			35	30	56	99
44	Весовой коэффициент			0,3172	0,3683	0,2003	0,1142
45	Коэффициент вариации	%			31,9		
46	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.			11191		
47	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, с учетом НДС, округленно до тысяч	руб.	42 718 000				

6.2. Доходный подход

Установление прогнозного периода

Метод капитализации доходов применяется в том случае, если прогнозируется, что потоки доходов, приносимые оцениваемым объектом недвижимости, имеют постоянный характер либо имеют постоянный темп изменения. В соответствии с данным методом за основу берется годовой денежный поток, генерируемый объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании. Период прогнозирования получается равным одному году.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Так как объект оценки может быть отнесен к доходоприносящей недвижимости, способной сформировать поток дохода от сдачи в аренду, в рамках доходного подхода все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений определенного функционального назначения.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов после периода прогнозирования

Оцениваемый объект в его наилучшем использовании пользуется спросом у арендаторов, а ставка аренды на аналогичные помещения в типичных условиях постепенно увеличивается, что предполагает постоянную величину доходов в течение длительного периода времени при устойчивом возрастании доходов.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \cdot S$$

где: A – наиболее вероятная арендная ставка (годовая, месячная), руб./кв. м;

S – общая площадь, кв. м.

Для расчета ПВД необходимо определить арендную ставку, типичную на данном рынке для аналогичных объектов. Типичная арендная ставка – это арендная ставка, имеющая следующие наиболее типичные по величине параметры: срок арендного соглашения, условия арендных платежей, долю эксплуатационных расходов, оплачиваемую арендатором, надежность арендного соглашения.

Расчет арендной ставки был определен на основании предложений об аренде производственно-складских помещений в Ленинской районе г. Новосибирск площадью от 900 кв.м., расположенных в капитальных зданиях.

Таблица №6.2.1

Описание объектов-аналогов арендной ставки нежилого помещения

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Месторасположение	Общая площадь, м.кв.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации, контактное лицо
1	Производственно-складское помещение	06.09.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 32 корп. 27	3 000,0	230	Этаж1 Высота потолков, м5 Мощность, кВт400 Отдельный входДа Коммунальные платежи включены в стоимостьВключены частично ИнтернетДа Комментарий Сдам в аренду теплое производственно-складское помещение площадью 3000 кв.м. , цена за 1 кв.м. 230 рублей с НДС. Электричество 400 кВт, вода ,канализация, безпылевые полы. Ворота под еврофуру 2шт. Пропускной режим 24/7. Въезд платный. 30 руб. -легковой, 50 руб. -грузовой транспорт. Корпус расположен на улице Станционной, заезд на территорию имеется с ул.Станционной 30А (бизнес-центр НЛК) ,остановка общественного транспорта Переходной мост и с улицы Большой 145 ,остановка общественного транспорта Управления механизации.	https://kn.ngs.ru/view/47409492/ , тел. +7 958 611-01-87, Аркадий Анатолевич
2	Производственно-складское помещение	06.09.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Петухова, д. 27	2 050,0	270	Этаж1 Высота потолков, м8 Мощность, кВт150 Отдельный входДа Коммунальные платежи включены в стоимостьВключены частично Производственное помещение. Теплое. Раньше размещалось грузовое СТО. Оборудованные служебные и бытовые помещения (офисы, санузлы, душевые) Рольворота под еврофуру (4 шт). Высота переменная 6-8 метров Территория закрытая и охраняемая. Въезд бесплатный. Электрические мощности 150 кВт. Коммунальные платежи в цене кроме электричества (по счётчику)	https://kn.ngs.ru/view/47459732/ , тел. +7 958 611-00-12, Юрий
3	Производственно-складское помещение	06.09.2021г.	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1	900,0	180	Этаж1 Высота потолков, м8 Мощность, кВт50 Отдельный входДа Коммунальные платежи включены в стоимостьНет ИнтернетДа В аренду сдаются производственные площади. -Грузоподъёмные механизмы (2, 3.5 тонн); -Отопление; -ХВС и ГВС , санузлы; -Ворота под евро-фуру; -Мощности Коммунальные услуги (электроэнергия, отопление , вода , вывоз тбо) оплачиваются отдельно в зависимости от потребления по счетчикам. Площадка отлично подойдет под ваше производство , склад .	https://kn.ngs.ru/view/46368282/ , тел. +7 980 110-23-50, Яромир

Обоснование корректировок

Корректировка на передаваемые права

Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом.

Поскольку все аналоги предлагаются в аренду, как и оцениваемое помещение, проведение корректировки на «передаваемые права» не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, применение данной корректировки не требуется.

Корректировка на условия предложения

Условия аренды объектов-аналогов типичные, то есть арендодатели не были ограничены в сроках аренды, аналоги не предлагались к сдаче в аренду принудительно, с торгов, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не сдавались в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Внесение корректировок не требуется.

Корректировка на условия рынка (время аренды)

Данная корректировка позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен и продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменение в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Поправка вносится в том случае, когда объекты-аналоги были проданы (предложены) на рынке недвижимости и за период времени от даты продажи (предложения) цены на рынке изменялись. Поправки не вносятся, предложения аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия рынка (возможность торга)

Поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг.

Корректировка на возможность торга при аренде для производственно-складских помещений по данным статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2020г.», составляет от 3% до 15% , среднее значение 9%.

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	12	7
Офисные здания и помещения	3	12	7
Производственно-складские здания и помещения	3	15	9

Для расчетов принято среднее значение, таким образом, для всех аналогов корректировка на торг составила «-9%».

Корректировка на местоположение

Поскольку местоположение подобранных аналогов не отличается по деловой и инвестиционной привлекательности от местоположения объекта оценки, объекты-аналоги расположены в Ленинском районе г. Новосибирск, то проведение данной корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога.

Поскольку площади аналогов находятся в разных ценовых диапазонах с площадью объекта оценки, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки на площадь определен аналогично такой же поправке примененной в сравнительном подходе при расчете стоимости нежилого помещения (см. раздел 6.1 настоящего отчета).

Корректировка на тип объекта

При оценке учитывается тот факт, что отдельно стоящие здания стоят дороже встроенных помещений. Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленном Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (табл. 79 страница 195 Справочника).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Так как все аналоги представляют собой встроенные помещения, как и объект оценки, то корректировка не вносится.

Корректировка на этаж

Размер корректировки определен на основании Справочника оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (таблица 106 страница 218 Справочника).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

В данном случае корректировка не вносится, все сравниваемые объекты расположены на наземных этажах зданий.

Корректировка на наличие ГПМ

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании Справочника оценщика-недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», подготовленного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфера Л.А., 2020г. (таблица 110 страница 221 Справочника).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,91

Корректировка вносилась в цену аналога №3, имеющего ГПМ. Размер корректировки составил «-11%» ((0,89-1)*100%).

Корректировка на состояние

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено согласно информации Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) – «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости, рассчитанные по состоянию на 01.07.2021 г.».

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2021 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **Statrel** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Аналоги №№1,2,3 находятся в удовлетворительном состоянии, состояние объекта оценки тоже охарактеризовано как удовлетворительное, однако оно хуже состояния аналогов, так как требуется ремонт и восстановление инженерных систем коммуникаций. диапазона. Таким образом, корректировка для аналогов №№1,2,3 составила «-18%» $((0,54/0,66-1)*100\%)$.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Корректировка на коммуникации не вносилась, так как все аналоги имеют одинаковые коммуникации с объектом оценки.

Корректировка на наличие ж.д. пути

Корректировка не вносится.

Корректировка на наличие коммунальных услуг в ставке аренды

Данная корректировка учитывает наличие коммунальных платежей в арендной ставке. Величина коммунальных услуг принята в размере 8 % от арендной ставки для объектов, где в арендную ставку включены все коммунальные расходы, и 3,8% для объектов, где в арендную ставку включены все коммунальные расходы, за исключением электроэнергии (доля коммунальных услуг в структуре арендной ставки за исключением электроэнергии) в соответствии с Докладом Вольновой В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>).

Таблица №6.2.2.

Расчет арендной ставки для нежилого помещения

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка с НДС	руб./кв.м.		230	270	180
2	Общая площадь	кв.м.	3817,2	3 000,0	2 050,0	900,0
3	Передаваемые имущественные права на здания и земельный участок		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Корректировка	%		0	0	0
5	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		230	270	180
6	Условия финансирования предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Корректировка	%		0	0	0
8	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		230	270	180
9	Условия продажи		Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10	Корректировка	%		0	0	0
11	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		230	270	180
12	Условия рынка (дата предложения)		16.09.2021г.	06.09.2021г.	06.09.2021г.	06.09.2021г.
13	Корректировка	%		0	0	0
14	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		230	270	180
15	Условия рынка (возможность торга)			Торг	Торг	Торг
16	Корректировка	%		-9,0	-9,0	-9,0
17	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		209	246	164
18	Местоположение		г.Новосибирск, ул. Станционная, 60/1	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 32 корп. 27	Новосибирск, Ленинский район, ул. Петухова, д. 27	Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1
19	Корректировка	%		0	0	0
20	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		209	246	164
21	Общая площадь	кв.м.	3 817,2	3 000,0	2 050,0	900,0
22	Корректировка	%		-3	-8	-17
23	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		203	226	136
24	Этаж расположения		машинное отделение, 4 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
25	Корректировка	%		0	0	0
26	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		203	226	136
27	Тип помещения		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
28	Корректировка	%		0	0	0
29	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		203	226	136
30	Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет	Есть
31	Корректировка	%		0	0	-11
32	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		203	226	121
33	Состояние		Удовлетворительное, требует восстановления коммуникаций	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
34	Корректировка	%		-18	-18	-18
35	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		166	185	99
36	Наличие ж.д. пути		нет	нет	нет	нет
37	Корректировка	%		0	0	0
38	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		166	185	99
39	Наличие инженерных коммуникаций		Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления	Центральные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления
40	Корректировка	%		0	0	0
41	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		166	185	99
42	Наличие коммунальных услуг в арендной ставке		Нет	включены частично, кроме электроэнергии	включены частично, кроме электроэнергии	Нет
43	Корректировка	%		-3,8	-3,8	0,0
44	Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м.		160	178	99

№ п/п	Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
45	Общая валовая коррекция			25	30	46
46	Весовой коэффициент			0,4181	0,3506	0,2313
47	Коэффициент вариации	%		28		
48	Средневзвешенная арендная ставка с учетом НДС	руб./кв.м.		152		

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Размер недозагрузки объектов недвижимости при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Это величина, показывающая, сколько процентов площадей пустует в год. Коэффициент недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода.

Для нежилого помещения потери от вакансий и неплатежей определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. (стр.33, п. 1 таблица 2 справочника). В качестве процента недозагрузки принят средний размер на уровне 14,8% для универсальных производственно-складских объектов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,8% 15,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	13,4%	12,5% 14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	14,0% 15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0% 15,2%

Определение операционных расходов

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных объектов. Как правило, на рынке в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы или расходы на содержание – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые разделяются на три группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Постоянные расходы включают в себя расходы, которые не зависят от степени заполнения объекта. Обычно, это следующие расходы:

- налог на землю или величина арендной платы за землю;
- налог на имущество в части, относимой на объект;
- страховка объекта.

Б. Переменные расходы включают в себя расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, следующие позиции имеют место для любого объекта:

- коммунальные расходы (газ, электроэнергия, вода, тепловая энергия, стоки);
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на уборку территории;
- расходы на вывоз мусора;
- расходы на обеспечение безопасности (охрана объекта, пожарная охрана);
- расходы на управление;
- прочие.

Включение управления недвижимостью в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Прочие расходы включают в себя все неучтенные расходы (например, проведение дезинфекции, приобретение некоторых хозматериалов и пр.)

В расходы на замещение включают в себя следующие расходы:

- затраты на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений, к которым относятся:
- кровля, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электротехническая арматура и приборы;
- механическое оборудование;
- пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.п.;
- отчисления на капитальный ремонт объекта недвижимости.

Для нежилого помещения операционные расходы определены на основании информации Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) – «Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости, рассчитанные по состоянию на 01.07.2021 г.». В качестве операционных расходов принят средний размер на уровне 23,5% от ДВД для производственных и складских помещений и зданий.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Коммунальные расходы не учитывались, так как в аналогах не включены в ставку аренды.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации для улучшения отражает взаимосвязь между ежегодным доходом, приносимым объектом недвижимости и его стоимостью.

Ставка капитализации определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. (стр.68 п. 1 таблица 23 справочника).

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	10,1% 12,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,6%	10,6% 12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,2% 13,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,5% 12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,7% 12,9%

Ставка капитализации принята в среднем значении в размере 11,1%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Таблица №6.2.3

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, кв.м.	3817,2
Арендная ставка, руб./кв.м.	152
Потенциальный валовой доход, руб./год	6 962 573
Потери арендной платы из-за вакансий, неплатежей, %	14,8%
Потери арендной платы из-за вакансий, неплатежей, руб.	1 030 461
Эффективный валовой доход, руб.	5 932 112
Операционные расходы, %	23,5%
Операционные расходы, руб.	1 394 046
Чистый операционный доход, руб.	4 538 066
Ставка капитализации	11,10%
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно до тысяч, с учетом НДС, руб.	40 883 000

6.3. Согласование результатов, полученных разными подходами

6.3.1. Описание процедуры согласования

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Согласование полученных результатов оценки проводится с целью учета адекватности и точности применения каждого из подходов. Для такого согласования необходимо придать весовые коэффициенты, которые показывают, какая доля стоимости, полученная в результате использования каждого из оценочных подходов, присутствует в итоговой величине стоимости объекта оценки.

В данной работе для определения рыночной стоимости нежилого помещения использовались два стандартных подхода к оценке: сравнительный и доходный.

Затратный подход оценки стоимости недвижимости отражает стоимость замещения объекта, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем затраты на строительство аналогичного по качеству и функциональному назначению объекта недвижимости. Но, несмотря на объективность расчетов, данный подход не учитывает спрос на объекты такого класса на открытом рынке и инвестиционную привлекательность.

Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на анализе рыночной информации о ставках аренды, которые отражают привлекательность объекта недвижимости для типичного инвестора. Данные о величине арендных ставок являются более открытой и доступной информацией по сравнению с данными о цене продаж объектов. Однако, точно определить ставку капитализации доходов в условиях неопределенности и риска достаточно сложно.

Сравнительный подход дает наиболее точный расчет при достаточном большом количестве достоверных сопоставимых рыночных данных. Однако, анализ этим подходом основан на цене предложения, которая, с некоторой вероятностью отличается от реальной цены сделки.

Для согласования результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки с использованием различных подходов использовался метод анализа иерархий Т. Саати.⁵ Этот метод является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

Пусть в конкретной задаче необходимо определить состав некоторого объекта. Причем пусть $A_1, A_2, \dots, A_n$ основные факторы, определяющие состав объекта. Тогда для определения структуры объекта заполняется матрица парных сравнений (см. таблицу №6.3.1.1).

⁵ Т. Саати «Принятие решений. Метод анализа иерархий», - в пер. с англ. Р.Г. Вачнадзе, М., «Радио и связь», 1993г.

Таблица №6.3.1.1

Матрица парных сравнений

	A1	A2	A3	...	An
A1	1	a12	a13		a1n
A2	a21	1	a23		a2n
A3	a31	a32	1		a3n
...	...	...	...		...
An	an1	an2	an3		1

Если обозначить долю фактора A_i через w_i , то элемент матрицы $a_{ij} = w_i / w_j$.

Таким образом, в предлагаемом варианте применения метода парных сравнений, определяются не величины разностей значений факторов, а их отношение. При этом очевидно $a_{ij} = 1/a_{ji}$. Следовательно, матрица парных сравнений в данном случае является положительно определенной, обратно симметричной матрицей, имеющей ранг равный 1.

Работа экспертов состоит в том, что, производя попарное сравнение факторов $A_1, ..., A_n$ эксперт заполняет таблицу парных сравнений. Важно понять, что если $w_1, w_2, ..., w_n$ неизвестны заранее, то попарные сравнения элементов производятся с использованием субъективных суждений, численно оцениваемых по шкале, а затем решается проблема нахождения компонент w .

Определение вектора w состоит в следующем: суммируются по строкам элементы матрицы парных сравнений (для каждого значения i вычисляется сумма $a_i = a_{i1} + a_{i2} + ... + a_{in}$). Затем все a_i нормируются так, чтобы их сумма была равна 1. В результате получаем искомый вектор w . Таким образом

$$w_i = a_i / (a_1 + a_2 + ... + a_n).$$

Для проведения субъективных парных сравнений Т. Саати была разработана шкала относительной важности (см. таблицу №6.3.1.2.).

Таблица №6.3.1.2

Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
0	Не сравнимы	Эксперт затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2,4,6,8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	ЕСЛИ ПРИ СРАВНЕНИИ ОДНОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ С ДРУГИМ ПОЛУЧЕНО ОДНО ИЗ ВЫШЕУКАЗАННЫХ ЧИСЕЛ (НАПРИМЕР 3), ТО ПРИ СРАВНЕНИИ ВТОРОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ С ПЕРВЫМ ПОЛУЧИМ ОБРАТНУЮ ВЕЛИЧИНУ (Т.Е. 1/3)	

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.

Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т. Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы. Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

На наш взгляд требование соответствия применяемого метода цели, с которой проводится оценка, является важнейшим. Но одновременно нельзя не принимать во внимание и оценки, полученные другими методами. Также нельзя не учитывать и степень надежности используемой исходной информации. В результате объединения этих требований и в соответствии с описанным подходом построим иерархию (см. график 1).

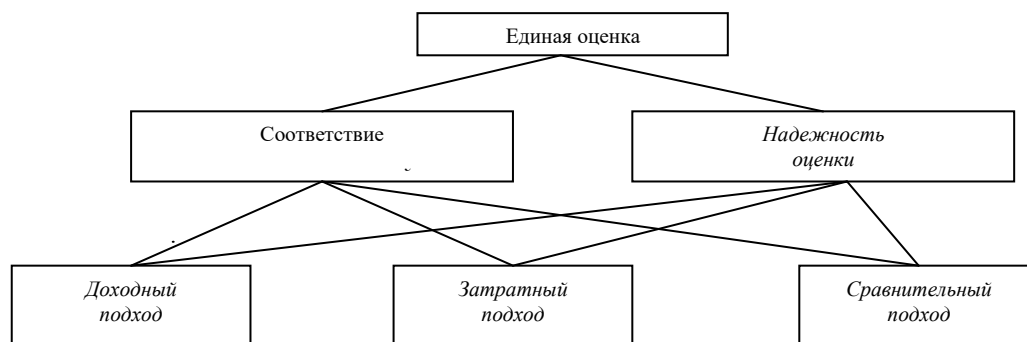


График 1. Иерархия подходов к оценке

Выбор шкалы определялся следующими требованиями:

- ✓ Шкала должна давать возможность улавливать разницу в чувствах людей, когда они проводят сравнения, различать как можно больше оттенков чувств, которые имеют люди.
- ✓ Эксперт должен быть уверенным во всех градациях своих суждений одновременно.

Как показывают работы автора Т. Саати по сравнению этой шкалы с 28 другими шкалами, предложенными разными лицами, эта шкала и ее незначительные модификации лучше, чем все другие шкалы.

Хочется к этому лишь добавить, что данный метод парных сравнений и данная шкала чрезвычайно хорошо приспособлены к особенностям обработки информации человеком. Но при этом данная шкала не является обязательной. Как видно из приведенного краткого описания данная модификация метода безразлична к обычно используемым типам шкал.

Далее подробно проведен расчет удельных весов по каждому применяемому в данном Отчете подходу.

После присвоения весов вычисляется вектор приоритетов, и производится нормализация оценки вектора приоритетов. Одним из лучших способов вычисления вектора приоритетов является определение геометрической средней. Перемножая элементы в каждой строке, и извлекая корни n -й степени, где n число элементов. В данном случае – 3. Полученный таким образом столбец чисел нормализуется путем деления каждого числа на сумму всех чисел.

На последующем этапе происходит проверка уровня согласованности приоритетов. Важным элементом расчетов по МАИ является определение индекса согласованности (ИС). Он дает информацию о степени нарушения численной (кардинально) и транзитивной (порядковой) согласованности.

$$ИС = (L_{max} - n) / (n - 1),$$

где n – количество сравниваемых элементов (3);

Величина L_{max} рассчитывается как сумма по каждому столбцу, последовательно умноженная на величину компонентов нормализованного вектора приоритетов. Полученные цифры суммируются.

Затем определяется случайная согласованность, для трехфакторной матрицы значение равно 0,58 (рекомендованная автором МАИ).

Автором Т. Саати рекомендуются следующие средние согласованности для случайных матриц разного порядка:

Таблица №6.3.1.3.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Разделив индекс согласованности на случайную согласованность, получим отношение согласованности (ОС). Величина ОС не должна превышать 20%. Если отношение согласованности выходит за пределы, то приоритеты нужно заново исследовать содержательную ее сторону и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные.

6.3.2. Обоснование выбора использованных весов

На основании изложенной выше шкалы относительно важности сравниваемых критериев (параметров) была составлена матрица и количественно выражены субъективные парные суждения (таблица №6.3.2.1).

Таблица №6.3.2.1

Критерий	Соответствие подхода поставленной цели	Надежность исходных данных	Вектор приоритетов
Соответствие подхода поставленной цели	1,00	1,00	0,50
Надежность исходных данных	1,00	1,00	0,50

Такое задание степени предпочтения характеристики «соответствие» перед характеристикой «надежность» определяет следующие весовые коэффициенты: «соответствие» – 0,5 и «надежность» – 0,5.

Так как в расчетах использованы результаты доходного и сравнительного подходов, матрицу сравнения строим для двух подходов.

Далее были сформированы локальные приоритеты, по каждому критерию (таблица №6.3.2.2.).

Таблица №6.3.2.2.

Матрица сравнения соответствия цели

Наименование	Сравнительный	Доходный	Вес
Сравнительный	1,000	1,000	0,5
Доходный	1,000	1,000	0,5

Данная матрица показывает, что оба подхода в одинаковой мере соответствуют цели проведения данной оценки.

Таблица №6.2.2.3.

Матрица сравнения по надежности исходных данных

Наименование	Сравнительный	Доходный	Вес
Сравнительный	1,000	1,000	0,5
Доходный	1,000	1,000	0,5

Данная матрица показывает, что оба подхода имеют одинаковую степень надежности.

Итоговые весовые коэффициенты определяются путем последовательного применения весовых коэффициентов важности характеристик подходов к весовым коэффициентам сравнения подходов по эти характеристикам (см. таблицу №6.3.2.3.).

Таблица №6.3.2.3.

Расчет итоговых весовых коэффициентов

Наименование	Соответствия цели	Вес данной важности	Надежности оценки	Вес данной важности	Итоговый весовой коэффициент
Сравнительный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,5
Доходный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,5

Итоговые весовые коэффициенты для сравнительного и доходного подходов составляют по 0,5.

Расчет итоговой величины стоимости объект оценки представлен в Таблице №6.3.1.4

Таблица №6.3.1.4

Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения

Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, округленно до тысяч, с учетом НДС, рублей	Стоимость, полученная сравнительным подходом, округленно до тысяч, с учетом НДС, рублей	Стоимость, полученная доходным подходом, округленно до тысяч, с учетом НДС, рублей	Итоговая стоимость объекта оценки, округленно до тысяч, с учетом НДС, рублей
Веса	0,00	0,50	0,50	
нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1	Не применялся	42 718 000	4 0 88300	41 801 000

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Согласно Договору №2-р от 04.08.2021 года специалист ООО «ЦФК» произвел расчёт рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1.

Определение рыночной стоимости объекта оценки производилось с целью определения начальной цены продажи имущества в ходе конкурсного производства в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ.

Основываясь на выполненном анализе исходной информации полученные результаты, позволяют сделать вывод, что:

итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1, по состоянию на 16 сентября 2021 г., по мнению Оценщика, округленно, составляет:

41 801 000 (Сорок один миллион восемьсот одна тысяча) рублей с учетом НДС,

или 34 834 167 (Тридцать четыре миллиона восемьсот тридцать четыре тысячи сто шестьдесят семь) рублей без учета НДС.

Оценщик

_____/Е.В. Ремпенинг/

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

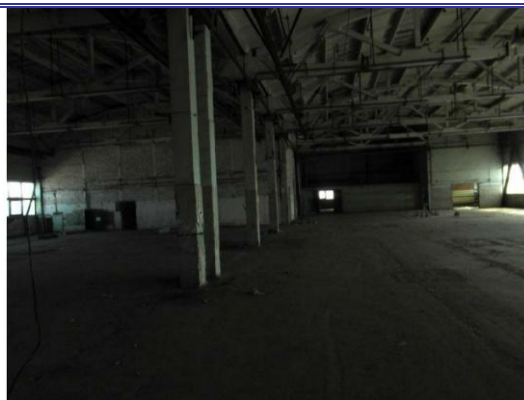
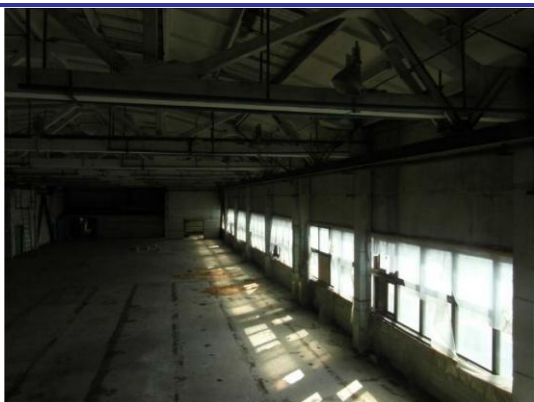
Номер раздела	Название раздела	Источник получения
1	Общие сведения	• Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая и четвертая); • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299; • Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014г. № 611
2	Описание объекта оценки	• Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 04.03.2021г. №КУВИ-002/2021-17991980; • Копия инвентаризационной описи основных средств №3 от 08.07.2021г. • Публичные Данные Росреестра об объектах недвижимости (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request).
3	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов	• Социально-экономическое положение РФ - материалы Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (https://statrielt.ru/analiz-rynka), по материалам: Мониторинга Федеральной службы государственной статистики «Информация о социально-экономическом положении России, январь-июнь 2021 года», Москва, режим доступа: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf • Социально-экономическое положение Новосибирской области - материалы Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области - http://novosibstat.gks.ru/; • Описание рынка купли-продажи коммерческой недвижимости: собственные исследования рынка, ссылки на информацию отражены в тексте отчета
4	Анализ наилучшего использования	
6	Описание процесса оценки	• Ссылки на использованную информацию в процессе оценке см. по тексту отчета

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение 1. Фотографии объекта оценки
2. Приложение 2. Документы, регламентирующие деятельность оценщика
3. Приложение 3. Информация по объектам - аналогам
4. Приложение 4. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Документы технической инвентаризации

Приложение 1 .Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 3817,2 кв.м. Этаж: машинное отделение, 4. Кадастровый номер: 54:35:062110:285. Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1



Приложение 2. Документы оценщика



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ремпенинг Елена Викторовна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 281501273247
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
25 сентября 2007 года, регистрационный № 001022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

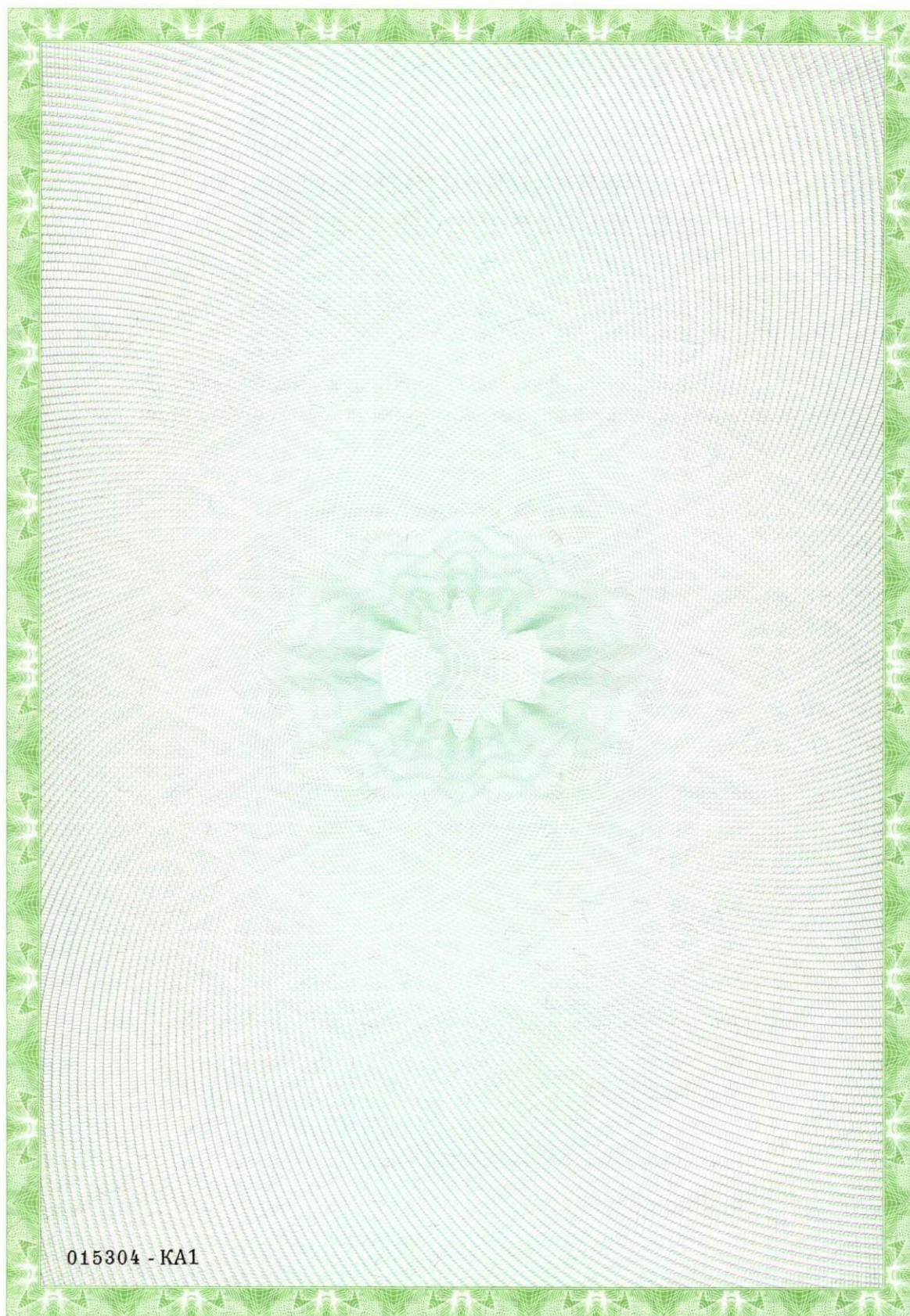
Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000414 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-722-087559/20

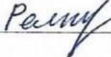
«30» октября 2020 г.

г. Новосибирск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ремпенинг Елена Викторовна
Паспортные данные: 50 06, 107053, выдан ОВД Мошковского района Новосибирской области, дата выдачи 02.04.2007 г.
Адрес регистрации: НСО п. Мошково, ул. Гагарина, д. 2 кв. 1
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» ноября 2020 года по «15» ноября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 16.11.2020 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	te5@ngs.ru	nsk@nsk.ingos.ru
телефонная связь:	8-913-710-14-23	8 (383) 230-49-02

СТРАХОВАТЕЛЬ: Ремпенинг Е.В.

От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
Начальник отдела страхования ответственности Филиала
СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Дюженко Д.П.,
на основании Доверенности № 7302454-722/49 от 11.12.2019 г.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10

ПОЛИС № 12189/125-5020723
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «09» августа 2021 г. №12189/125-5020723 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансового консалтинга» (ООО «ЦФК») Адрес: 630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, Коммунистическая ул. д. 2, офис 414 тел.: 2-333-533 Банковские реквизиты: р/с 40702810923220002606 в Филиале "Новосибирский" АО "АЛЬФА-БАНК" г. Новосибирск 30101810600000000774 БИК 045004774
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	5 000 000,00 рублей
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ:	5 000 000,00 рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «09» августа 2021 г. по «08» августа 2022 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 600,00 рублей
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор филиала АО «МАКС» в г. Новосибирске Лавриненко Е.В.
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«09» августа 2021 г.



Объект-аналог помещения №1
https://kn.ngs.ru/view/46762452/

Объявление № 46762452 - Продам производственное помещение в Новосибирске, цена 25000000 руб. - НГС.Коммерческая

Центральная в Новосибирске / Коммерческая / Производственные помещения / Ленинский район / Ул. Станционная / Вариант №46762452

Вариант № 46762452, обновлено 10.08.2021, опубликован 31.05.2021, просмотров — 294

[Обратить внимание модератора](#)

Продам производственное помещение

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1

25 000 000 руб. 10 305 руб. м²

[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь
2 426 м²

Детали

Назначение помещения	Непищевое, промышленное производство
Этаж	2
Высота потолков, м	10

Комментарий
В продаже складское помещение на 2 этаже трехэтажного здания. Действующий склад общей площадью 2 426 кв. м. Центральные коммуникации, грузовой лифт грузоподъемностью 3200 кг. Высота потолков 8 метров. Кран-балки в залах, грузоподъемность 5 тонн и 3 тонны.

Контакты

Валерий Вячеславович

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

Продам производственное помещение | Станционная, 60/1 | 25 000 000 руб. ☆ В избранное 📞 Показать контакты ↑ Наверх

Контакты

Валерий Вячеславович

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

☎ +7 958 738-14-42

✉ [Написать на e-mail](#)

**Аренда
офисов**

Объект-аналог помещения №2

https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1400_m_2183995264

← ↻ www.avito.ru Продам складское помещение, 1400 м² в Новосибирске | Продажа коммерческой недвижимости в Новосибирске | Авито

★ 69К отзывов

Продам складское помещение, 1400 м²

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
14 августа в 11:33



8 958 409-32-44

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

КВАДРОТЕКА (Сибкадемстрой Недвижимость)
Компания
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

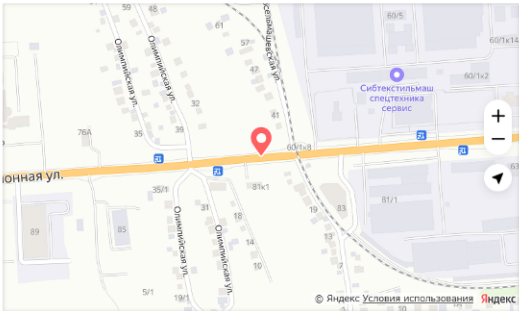
Контактное лицо
Батенина Елена Константиновна

№ 2183995264, 250 (+1)

Площадь: 1400 м²

Новосибирская область, Новосибирск, Станционная ул.
р-н Ленинский

Скрыть карту



Более подробное описание объекта — на сайте агентства. Номер варианта: ОКН21000450. Производственно-складское помещение расположенное в 1 этаже по адресу: ул. Станционная, 32. Площадь 1200, 1400 кв. м. Есть вода, свет, интернет, офис, душ. Окна пластиковые. Ворота под еврофуру. Помещение подходит для размещения цеха корпусной мебели, лёгких металлоконструкций, типографии, мелкооптового склада и т.д. При необходимости возможно увеличения площади помещения. Вариант в базе ОКН Комиссия агентства по данному варианту 0%.

[ВКонтакте](#)
[Одноклассники](#)
[Facebook](#)
[Twitter](#)
[Telegram](#)

Пожаловаться

8 958 409-32-44

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

КВАДРОТЕКА (Сибкадемстрой Недвижимость)
Компания
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Батенина Елена Константиновна

№ 2183995264, 250 (+1)

Введите здесь текст для поиска

5:32 07.09.2021

Объект-аналог помещения №3
https://kn.ngs.ru/view/47342982/

Объявление № 47342982 - Продам производственное помещение в Новосибирске, цена 16000000 руб. - НГС.Коммерческая

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Производственные помещения / Ленинский район / Ул. Станционная / Вариант №47342982

Вариант № 47342982, обновлено 09.08.2021, опубликован 19.07.2021, просмотров — 152

Обратить внимание модератора

Продам производственное помещение

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 32

16 000 000 руб. 16 000 руб. м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
1 000 м²

Детали

Назначение помещения	Нелищевое, промышленное производство
Этаж	Цоколь
Высота потолков, м	3
Мощность, кВт	100
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	6-10
Интернет	Да

Комментарий
Производственные площади, в цокольном этаже, с городской водой и канализацией.

Контакты

Анастасия
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

+7 958 610-45-38
+7 958 610-45-32

Написать на e-mail

АН ГРАНОВИТ **ГРЕНОВИТ**
Все объявления в главной рубрике (17)
Ленина 12, офис 503

Продам производственное помещение | Станционная, 32 | 16 000 000 руб.

В избранное | Показать контакты | Наверх

ЭЛЕКТРОШКАФ
Завод электрощитов и шкафов автоматики
Программируемый «ЭлектроШкаф»

Центр города
Рядом с линией метро
Все помещения с новым ремонтом

Аренда
производственных помещений
на Фабричной, 10

Объект-аналог помещения №4

<https://kn.ngs.ru/view/46706192/>

Объявление № 46706192 - Продам складское помещение в Новосибирске, цена 26900000 руб. - НГС.Коммерческая

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Складское помещение / Ленинский район / Ул. Станционная 2-я / Вариант №46706192

Вариант № 46706192, обновлено 06.09.2021, опубликован 22.05.2021, просмотров — 301

Обратить внимание модератора

Продам складское помещение

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная 2-я, д. 34 корп. 7
Ориентир — заезд с ул. Большая

26 900 000 руб. 24 907 руб. м²

Как менялась цена на этот объект?

Площадь
1 080 м²

Детали

Назначение помещения	Склады, хранение товаров
Этаж	1
Высота потолков, м	9
Мощность, кВт	220
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	21-50
Год постройки	2017
Интернет	Да

Комментарий
ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! Неотопливаемый склад, стены - керамзитобетонные плиты с возможностью "использования как теплый", на складской огороженной площадке с земельным участком 220 соток

Продам складское помещение | Станционная 2-я, 34 корп. 7 | 26 900 000 руб.

☆ В избранное

📞 Показать контакты

↑ Наверх

Комментарий
ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! Неотопливаемый склад, стены - керамзитобетонные плиты с возможностью "использования как теплый", на складской огороженной площадке с земельным участком 220 соток (земельный участок за дополнительную плату). Размер 18*52,3*9, двускатная кровля. Две металлических ворот под еврофуру, ровный бетонный пол. Возможно использование как теплое с доработкой.

Контакты

Илья
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

☎ +7 958 750-12-22

✉ [Написать на e-mail](#)

Сибпром
[Все объявления в данной рубрике \(9\)](#)
ул. 1905 года, д.21, корпус 2

Билайн
СДАЙ СТАРЫЙ — КУПИ НОВЫЙ
С ВЫГОДОЙ ОТ 3000 Р
включая связь в подарок

МФЦ «СПАРТА»
ОФИСЫ В АРЕНДУ
от 12 кв.м

Аренда
офисов
и складов
на Фабричной, 10

Объект-аналог арендной ставки №1
https://kn.ngs.ru/view/47409492/

← ↻ kn.ngs.ru Объявление № 47409492 - Сдам производственное помещение в Новосибирске, цена 230 руб. за м.кв./месяц - НГС.Коммерческая ★ 1К отзывов

Недвижимость в Новосибирске / Коммерческая / Производственные помещения / Ленинский район / Ул. Станционная / Вариант №47409492

Вариант № 47409492, обновлено 06.09.2021, опубликован 11.08.2021, просмотров — 67

Сдам производственное помещение

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 30а

230 руб.
Цена за объект: 690 000 руб./мес.
[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь
3 000 м²

Детали

Этаж	1
Высота потолков, м	5
Мощность, кВт	400
Отдельный вход	Да
Коммунальные платежи включены в стоимость	Включены частично
Интернет	Да

Комментарий
Сдам в аренду теплое производственно-складское помещение площадью 3000 кв.м., цена за 1 кв.м. 230 рублей с НДС. Электричество 400 кВт, вода, канализация, базальтовые полы. Ворота под еврофуру 2шт. Пропускной режим 24/7. Въезд платный. 30 руб. -легковой, 50 руб. -грузовой транспорт. Корпус расположен на улице Станционной, заезд на территорию

Контакты

Аркадий Анатольевич
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

+7 958 611-01-87

Написать на e-mail

Напишите нам, мы в онлайн!

Отдел инвестиций и управления недвижимостью
НАР
Все объявления в ланной рубрике (194)
Челюскинцев, 18/2 - 413

Сдам производственное помещение | Станционная, 30а | 230 руб. ☆ В избранное 🔔 Показать контакты ↑ Наверх

имеется с ул. Станционной 30А (бизнес-центр НЛК) ,остановка общественного транспорта Переходный мост и с улицы Большой 145 ,остановка общественного транспорта Управления механизации.

2ГИС **Яндекс Карты** **Панорама new**

Новосибирск

© Яндекс Условно-использование Яндекс

**ПОРТ ИЗ КИТАЯ
ОД КЛЮЧ**
GREAT OST
Сэкономьте, закупаая в Китае напрямую!

МОЦ «СПАРТА»
**ОФИСЫ
В АРЕНДУ**
от 12 кв.м

Аренда
производственных
помещений
на Фабричной, 10
+7 913 771 49 49
НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

Объект-аналог арендной ставки №2

<https://kn.ngs.ru/view/47459732/>

Объявление № 47459732 - Сдам производственное помещение в Новосибирске, цена 270 руб. за м.кв./месяц - НГС.Коммерческая

Новосибирск, Ленинский район, ул. Петухова, д. 27

270 руб.
Цена за объект: 550 000 руб./мес.
[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь
2 050 м²

Детали

Назначение помещения	Непищевое, промышленное производство
Этаж	1
Высота потолков, м	8
Мощность, кВт	150
Отдельный вход	Да
Коммунальные платежи включены в стоимость	Включены частично

Комментарий
Производственное помещение. Теплов. Раньше размещалось грузовое СТО.
Оборудованные служебные и бытовые помещения (офисы, санузлы, душевые)
Рольворота под еврофуру (4 шт). Высота переменная 6-8 метров
Территория закрытая и охраняемая. Въезд бесплатный.
Электрические мощности 150 кВт.

Сдам производственное помещение | Петухова, 27 | 270 руб.

Коммунальные платежи в цене кроме электричества (по счетчику)

Контакты

Юрий
Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра
☎ +7 958 611-00-12
✉ [Написать на e-mail](#)
💬 [Напишите нам, мы в онлайне!](#)

Отдел инвестиций и управления недвижимостью
НАР
[Все объявления в данной рубрике \(194\)](#)
Челюскинцев, 18/2 - 413

2Гис | Яндекс Карты | Панорама new

Яндекс

Служба аварийных комиссаров Альянс
299-02-02
[Подробнее](#)

Отправьте нам сообщение

Показать контакты | Наверх

Аренда
офисов
и складов
на Фабричной, 10

Объект-аналог арендной ставки №3

<https://kn.ngs.ru/view/46368282/>

Объявление № 46368282 - Сдам производственное помещение в Новосибирске, цена 180 руб. за м.кв./месяц - НГС.Коммерческая

Новосибирск, Ленинский район, ул. Станционная, д. 60/1
Ориентир — Сибтекстильмаш

180 руб.
Цена за объект: 182 000 руб./мес.
[Как менялась цена на этот объект?](#)

Площадь
900 м²

Детали

Назначение помещения	Непищевое, промышленное производство
Этаж	1
Высота потолков, м	8
Мощность, кВт	50
Отдельный вход	Да
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Интернет	Да

Комментарий
В аренду сдаются производственные площади.
- Грузоподъемные механизмы (2, 3,5 тонн).
- Отопление.

Сдам производственное помещение | Станционная, 60/1 | 180 руб.

-ХВС и ГВС , санузлы;
-Ворота под евро-фуру;
-Мощности
Коммунальные услуги (электроэнергия, отопление , вода , вывоз тбо) оплачиваются отдельно в зависимости от потребления по счетчикам.

Площадка отлично подойдет под ваше производство , склад .
Осмотр помещений с 9 до 18:00

Контакты

Яромир

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
Не отправляйте предоплату до просмотра

+7 980 110-23-50

Написать на e-mail

2GIS Яндекс.Карты Панорама

Производство уличных фонарей
изготовления любой сложности

Модели

МФЦ «СПАРТА»

ОФИСЫ В АРЕНДУ
от 12 кв.м

Аренда
офисов и складов
на Фабричной, 10

Приложение 4. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Документы технической инвентаризации

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

4 марта 2021г.

№ КУВИ-002/2021-17991980

На основании запроса от 02.03.2021, поступившего на рассмотрение 02.03.2021, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Автооптима"; ИНН: 5405460051; ОГРН: 1125476131428., в период с 17.03.2017 по 02.03.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:35:062110:285
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1
		Площадь:	3817.2
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.02.2019
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2019-11
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения с использованием кредитных средств от 21.02.2019
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/163/2020-16
		1.3.2 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2020-15
		1.3.3 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2019-14
		1.3.4 вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2019-12
		1.3.5 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2018-5
		1.3.6 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2018-4
		1.3.7 вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	54:35:062110:285-54/001/2017-2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	подпись, фамилия
Сертификат: 673169747043160097601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Лист 2

	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	Получатель выписки	Однолько Инесса Эдвиновна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Имя, фамилия
СВИДЕТЕЛЬСТВО	
М.П.	
Сертификат: 673169747043188097601188718879677818855	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	по ОКПО
по ОКПО	-
Вид деятельности	номер 1
номер	дата 17 мая 2021 г.
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВТООПТИМА"

(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
(исполнение ввернуть)

Номер документа	Дата составления
3	8 июля 2021 г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Прочие внеоборотные активы

Основные средства

находящиеся в собственности ООО "АВТООПТИМА"

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



2-я страница формы № ИПБ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое помещение				27.02.2019 г.			54:35:062110:285-54/001/2019-11	1	52 000 000,00	1	52 000 000,00
								ИТОГО:	1	52 000 000,00	1	52 000 000,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров	один	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	одна	(прописью)
в) на сумму фактически	Пятьдесят два миллиона	(прописью)
	руб.	коп.



3-я страница формы № ИНЗ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	один	(пропись)
б) общее количество единиц фактически	одна	(пропись)
в) на сумму фактически	Пятьдесят два миллиона	(пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены. руб. кол.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий И.Э. Однолюбо
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
Члены комиссии: (подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № по №, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
(подпись) (должность) (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(подпись) (должность) (расшифровка подписи)
"12" 08 2021 г.



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 54:35:062110:285

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 01.08.2013

Этаж: машинное отделение, 4

Площадь ОКС'а: 3817,2

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 82820049,38

Дата внесения стоимости: 27.06.2018

Дата определения стоимости: 08.02.2016

Адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Станционная, д. 60/1

(ОКС) Тип: Нежилое помещение, Помещения

Дата обновления информации: 25.08.2021

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: Л-6939

Условный номер: 54:35:062110:28:08:02

Форма собственности: Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 54:35:062110:285-54/001/2019-11 от 27.02.2019 (Собственность)	№ 54:35:062110:285-54/001/2019-14 от 26.06.2019 (Ипотека)
---	---

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)